



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 8 grudnia 2021 r.

Poz. 4325

### UCHWAŁA NR XXXV/425/2021 RADY GMINY W ZALESZANACH

z dnia 29 października 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXII/414/2017 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia”, **Rada Gminy w Zaleszanych uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaleszany” zatwierdzonego uchwałą Nr VI/106/2019 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 29 kwietnia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia” w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załącznik nr 1) – zwany dalej planem (o powierzchni ok. 20,72 ha).

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne aktu.

§ 3. 1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy:
  - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
  - b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) **plan** – plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

- 4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 5) **przeznaczenie terenu** – ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
- 7) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) **usługi** – działalność, której celem prowadzenia jest zaspokojenie potrzeb ludności i której oddziaływanie zamyka się w granicach terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny.
- 10) **urządzenia sportowo – rekreacyjne** – urządzenia plenerowe, służące uprawianiu sportu i rekreacji m.in.: boiska do gry, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, urządzenia do jazdy na deskorolkach, ściany do squasha, ściany wspinaczkowe itp.

§ 4. 1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyróżniono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:

1) cyfra – oznacza numer porządkowy terenu;

2) litera – oznacza przeznaczenie podstawowe terenu.

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole (oznaczenia cyfrowo-literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 110 kV;

6) strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia DN65;

7) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”.

3. Pozostałe umieszczone na rysunku planu elementy nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny, są to:

1) udokumentowane złoża siarki „Jamnica”;

2) granica korytarza ekologicznego;

3) zwymiarowane odległości (mierzone w metrach);

4) proponowany podział na działki budowlane.

§ 5. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

- 3) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 4) **ZL** – teren lasu;
- 5) **ZP** – teren zieleni publicznej;
- 6) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 8) **KPJ** – teren ciągu pieszo - jezdnego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się ograniczenie powodowanych działalnością uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących cieków i rowów melioracyjnych;
- 3) w miejscu przepływu cieków i rowów melioracyjnych nakazuje się realizację urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości;
- 4) na terenach objętych planem, położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” obowiązuje zakaz wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód.

§ 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się:
  - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do dróg: 90° z tolerancją 30°,
  - c) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 8MN ustala się:
  - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do dróg: 90° z tolerancją 30°,
  - c) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:
  - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do dróg: 90° z tolerancją 30°,
  - c) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:
  - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do dróg: 90° z tolerancją 30°,
  - c) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w przypadku przeznaczenia jej pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod drogi lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;

- 2) na terenie objętym planem zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) wyznacza się na rysunku planu pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obie strony) w obrębie, którego:
  - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
  - b) zakazuje się zadrzewiania roślinnością wyższą niż 3 m nad poziom terenu;
- 4) ustalenia wymienione w pkt. 3 tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznej;
- 5) wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną od gazociągu średniego ciśnienia DN65 o szerokości 2 m (po 1 m od osi gazociągu w obie strony) w obrębie, której:
  - a) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych,
  - b) zakazuje się zadrzewiania,
  - c) zakazuje się podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.
- 6) ustalenia wymienione w pkt. 5 tracą ważność po likwidacji gazociągu.

**§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanymi nowymi obiektami.

**2. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø32 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

**3. Zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:**

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø90 mm;
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej:
  - a) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym planem,
  - b) dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach o odpowiednich warunkach gruntowo-wodnych;
- 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø160 mm;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych na nieutwardzoną powierzchnię działki z wykorzystaniem naturalnej retencji z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

**4. Zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;

2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych nośników energii takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii wytwarzana w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji lub inne paliwa pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach zapewniających dopuszczone standardy emisji.

5. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż Ø25 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych.

6. Zasady gospodarowania odpadami: postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych;
- 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii wytwarzanych w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

8. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji;
- 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej lub radiowej.

**§ 10.** Dla terenów **1MN** (powierzchnia ok. 0,39 ha), **2MN** (powierzchnia ok. 1,34 ha), **3MN** (powierzchnia ok. 1,41 ha), **4MN** (powierzchnia ok. 3,27 ha), **5MN** (powierzchnia ok. 2,61 ha), **6MN** (powierzchnia ok. 1,53 ha), **7MN** (powierzchnia ok. 3,79 ha), **8MN** (powierzchnia ok. 1,31 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;
- 6) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) pokrycie dachu: nie określa się;
- 10) nakazuje się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;

- 11) wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (liczone z miejscami w garażach) dla samochodów osobowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1MN z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD oraz z terenu ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem 1KPJ,
  - b) terenu 2MN z terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL, z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD oraz z terenu ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem 2KPJ,
  - c) terenu 3MN z terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL, z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD oraz z terenów ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolami 2KPJ i 3KPJ,
  - d) terenu 4MN z terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL, z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz z terenu ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem 3KPJ,
  - e) terenu 5MN z terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL oraz z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 3KDD i 4KDD,
  - f) terenu 6MN z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 3KDD i 4KDD,
  - g) terenu 7MN z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz z terenu ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem 1KPJ,
  - h) terenu 8MN z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 2KDD i 4KDD;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

§ 11. Dla terenu 1MN/U (powierzchnia ok. 0,70 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojść i dojazdów;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;
- 6) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) pokrycie dachu: nie określa się;

- 10) nakazuje się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 11) wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (liczone z miejscami w garażach) dla samochodów osobowych:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 6 miejsc;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN/U z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

§ 12. Dla terenu 1U (powierzchnia ok. 0,34 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy usługowej.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojść i dojazdów;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 4) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,0;
- 6) maksymalna wysokość budynków: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) pokrycie dachu: nie określa się;
- 10) nakazuje się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 11) wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe (liczone z miejscami w garażach) dla samochodów osobowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 6 miejsc;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 13) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U z terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL, z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD oraz z terenu ciągu pieszo - jezdni oznaczonego symbolem 1KPJ;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

**§ 13.** Dla terenu **1ZL** (powierzchnia ok. 0,017 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren lasu.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy: zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1ZL z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

**§ 14.** Dla terenów **1ZP** (powierzchnia ok. 0,20 ha), **2ZP** (powierzchnia ok. 0,27 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni publicznej.**
2. Przeznaczenie dopuszczalne: teren rolny, łąki i pastwiska.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów i dojazdów;
- c) placów zabaw;
- d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1ZP z terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD,
  - b) terenu 2ZP z terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL oraz z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 2KDD i 3KDD;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

**§ 15.** Dla terenu **1KDL** (powierzchnia ok. 1,1 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren drogi publicznej klasy lokalnej.**
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) chodników, ścieżek rowerowych;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 12 m.

**§ 16.** Dla terenów **1KDD** (powierzchnia ok. 0,81 ha), **2KDD** (powierzchnia ok. 0,29 ha), **3KDD** (powierzchnia ok. 0,30 ha), **4KDD** (powierzchnia ok. 0,45 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren drogi publicznej klasy dojazdowej.**
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,



b) chodników, ścieżek rowerowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 10 m.

**§ 17.** Dla terenów **1KPJ** (powierzchnia ok. 0,14ha), **2KPJ** (powierzchnia ok. 0,13 ha), **3KPJ** (powierzchnia ok. 0,11 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren ciągu pieszo - jezdnego.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) chodników, ścieżek rowerowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) teren 1KPJ nie mniej niż 6 m,

b) teren 2KPJ nie mniej niż 8 m,

c) teren 3KPJ nie mniej niż 8 m.

**§ 18.** Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

1) 30% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 30% – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) 30% – dla terenu zabudowy usługowej;

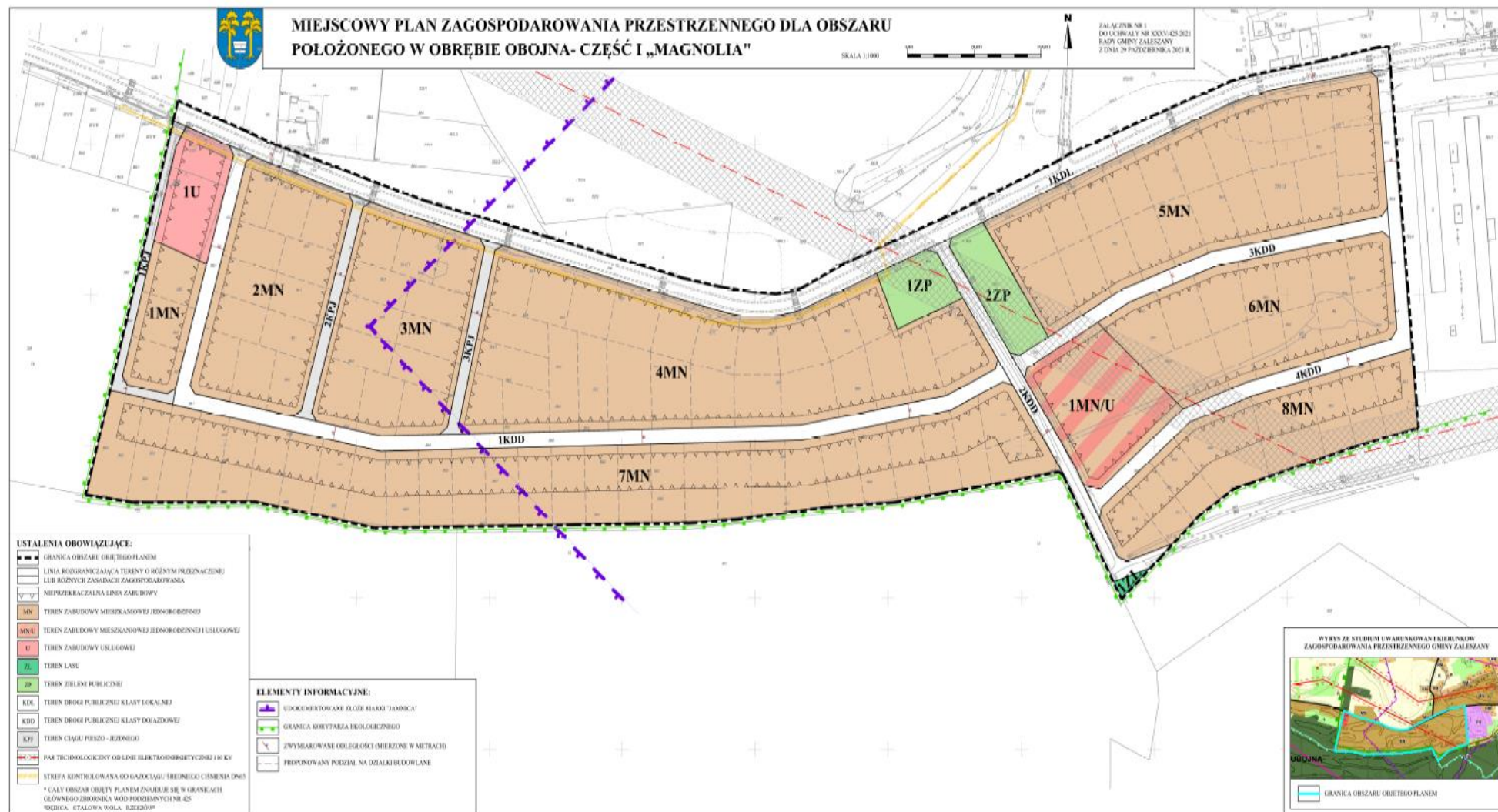
4) 1% – dla pozostałych terenów.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaleszany.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy

**Marzena Kuna**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/425/2021

Rady Gminy w Zaleszanach

z dnia 29 października 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741z późn. zm.), Rada Gminy w Zaleszanach postanawia, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) w obszarze objętym planem inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej są sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa. Ponadto wystąpią koszty związane z realizacją dróg publicznych;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizować będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji, których leży rozwój poszczególnych sieci zgodnie z ustaleniami planu oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych inwestycji, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od dostępności środków finansowych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie finansowane będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy Zaleszany;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy Zaleszany - w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/425/2021

Rady Gminy w Zaleszanach

z dnia 29 października 2021 r.

Zalacznik3.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**UZASADNIENIE****do Uchwały Nr XXXV/425/2021 Rady Gminy w Zaleszanach  
z dnia 29 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia”**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia” sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXII/414/2017 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia”.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaleszany” zatwierdzonego uchwałą Nr VI/106/2019 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 29 kwietnia 2019 r.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Przedmiotowy projekt obejmuje obszar zlokalizowany w miejscowości Obojna. Teren ten jest w całości niezagospodarowany. Od północy przylega do drogi gminnej publicznej Nr 101510R relacji Obojna - Zaosie - Kotowa Wola, natomiast od południa sąsiaduje z terenami leśnymi. W południowo wschodniej i południowo zachodniej części przedmiotowego terenu występują zadrzewienia. Pozostała część obszaru znajduje się w użytkowaniu rolniczym.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaleszany przedmiotowy obszar obejmuje tereny oznaczone symbolami: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz U - tereny zabudowy usługowej.

Obecnie dla terenu objętego projektem planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4  
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia” sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, które zostały uwzględnione poprzez określenie w planie stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ład przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) **walorami architektonicznymi i krajobrazowymi** poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów;
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**:
  - a) poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu,
  - b) poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także

- poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi oraz zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- c) w granicach niniejszego planu brak gruntów rolnych i leśnych wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
  - d) w granicach planu nie występują tereny lub obiekty podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym nie określa się sposobu ich zagospodarowania,
  - e) wymagania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, w którego zasięgu znajduje się teren objęty projektem planu poprzez zakaz wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,
- 4) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, w planie nie określono wymagań wynikających z **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:**
- a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
  - b) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walorami ekonomicznymi przestrzeni** poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego - dostępu do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone w planie pod nową zabudowę przyniosą wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i sprzedaży gruntów komunalnych. Wskutek uchwalenia planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane z wykupem terenów pod cele publiczne związane z poszerzeniem dróg oraz budową infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała potencjalne dochody do budżetu gminy;
- 7) **prawem własności**, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek;
- 8) **sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;
- 9) **potrzebami interesu publicznego** poprzez wyznaczenie terenów ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i teren drogi publicznej klasy lokalnej) oraz terenów zieleni publicznej;
- 10) **potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację infrastruktury technicznej;
- 11) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**
- a) po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ogłoszono w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zaleszany o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Zaleszany z dnia 7 września 2017 r. wnioski do planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko ww. projektu, można było składać w formie pisemnej do Wójta Gminy Zaleszany;

pocztą na adres: Urząd Gminy Zaleszany, ul. Tadeusza Kościuszki, 16 37-415 Zaleszany, ustnie do protokołu w pokoju nr 1, Referat Gospodarki i Ochrony Środowiska, Plac Tadeusza Kościuszki 1, Zaleszany w godzinach pracy urzędu oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej (bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym) na adres : ug@zaleszany.pl, w terminie do dnia 28 września 2017 r.

- b) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lipca 2021 r. do 23 lipca 2021 r.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 19 lipca 2021 r. w Urzędzie Gminy Zaleszany, ul. Tadeusza Kościuszki 16 37-415 Zaleszany zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 9 sierpnia 2021 r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga.

- 12) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych**, na każdym etapie sporządzania planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zaleszany;
- 13) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**, dla obszaru objętego planem ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód.

#### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

W wyniku przeprowadzonych przez Wójta Gminy Zaleszany analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zaleszany (stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXXII/411/2017 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaleszany), stwierdzono iż, korzystne warunki lokalne skutkują stopniowym wzrostem zapotrzebowania na tereny budowlane, w związku z tym ich wyznaczanie w planach miejscowych jest uzasadnione. Ponadto w analizie wskazano, iż prace planistyczne na terenie gminy powinny dotyczyć w pierwszej kolejności obszarów, dla których złożono wnioski w sprawie sporządzenia/zmiany planów miejscowych.

#### **WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Uchwalenie planu wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu wydatki z budżetu gminy związane z: budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) w wysokości ok. 843 000 zł, realizacją dróg publicznych w wysokości ok. 562 000 zł oraz realizacją innych celów publicznych ok. 418 400 zł.

Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości ok. 1 183 000 zł oraz z tytułu sprzedaży gruntów w wysokości ok. 6 614 570 zł. W związku z tym uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy w Zaleszanych do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia” po uchwaleniu będzie stanowiła należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**