



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia środa, 2 listopada 2022 r.

Poz. 3891

### UCHWAŁA NR XLVII/581/2022 RADY GMINY W ZALESZANACH

z dnia 23 września 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zaleszany - część I "Topolowa"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXII/413/2017 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zaleszany – część I „Topolowa” oraz uchwały Nr XXIX/354/2021 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/413/2017 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zaleszany – część I „Topolowa”, **Rada Gminy w Zaleszanych uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zaleszany – część I „Topolowa” 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 Zaleszany – część I „Topolowa” w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załącznik nr 1) – zwany dalej planem (o powierzchni ok. 10,47 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) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy:

- a) balkonów, wykuszy, loggii, 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;
- 4) **plan** – plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 5) **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);
- 6) **przeznaczenie terenu** – ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
- 8) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

§ 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 220 kV;

6) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 15 kV;

7) strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia DN65;

8) 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) Obszar Natura 2000 OZW „Dolina Dolnego Sanu”;

2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

3) zwymiarowane odległości (mierzone w metrach);

4) proponowany podział na działki budowlane;

5) stacja transformatorowa SN/nN „Zaleszany V”.

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZŁ** – teren zieleni łąkowej;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych;
- 4) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

- 1) nakazuje się ograniczenie 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 podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>;
- 2) 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) wyznacza się na rysunku planu pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii w obie strony);
- 3) wyznacza się na rysunku planu pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii w obie strony);
- 4) w pasach technologicznych, o których mowa w ust. 2 i 3:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
  - b) zakazuje się zadrzewiania roślinnością wyższą niż 3,0 m nad poziom terenu,
  - c) zakazuje się zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m,
  - d) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;
- 5) ustalenia wymienione w ust. 2, 3 i 4 tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznej;
- 6) wyznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną od gazociągu średniego ciśnienia DN65 o szerokości 2,0 m (po 1,0 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;

7) ustalenia wymienione w ust. 6 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  $\text{Ø}32$  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  $\text{Ø}90$  mm;
- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym planem;
- 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż  $\text{Ø}160$  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  $\text{Ø}25$  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 terenu **1MN** (o powierzchni ok. 1,55 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) dojeżdż 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 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;
- 14) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej znajdującej się poza granicą opracowania (ul. T. Kościuszki) oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

§ 11. Dla terenów **1ZŁ** (o powierzchni ok. 2,80 ha), **2ZŁ** (o powierzchni ok. 3,59 ha), **3ZŁ** (o powierzchni ok. 0,20 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni łąkowej.**

2. Przeznaczenie dopuszczalne: teren rolny.

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

1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojazdów i dojazdów.

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

1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1ZŁ z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD,

b) terenu 2ZŁ z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej znajdującej się poza granicą opracowania (ul. T. Kościuszki) oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 2KDD,

c) terenu 3ZŁ z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej znajdującej się poza granicą opracowania (ul. T. Kościuszki) oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

§ 12. Dla terenu **1WS** (o powierzchni ok. 0,62 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren wód powierzchniowych.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z gospodarką wodną.

§ 13. Dla terenów **1KDD** (o powierzchni ok. 0,56 ha), **2KDD** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **3KDD** (o powierzchni ok. 0,17 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 10,0 m.

§ 14. 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

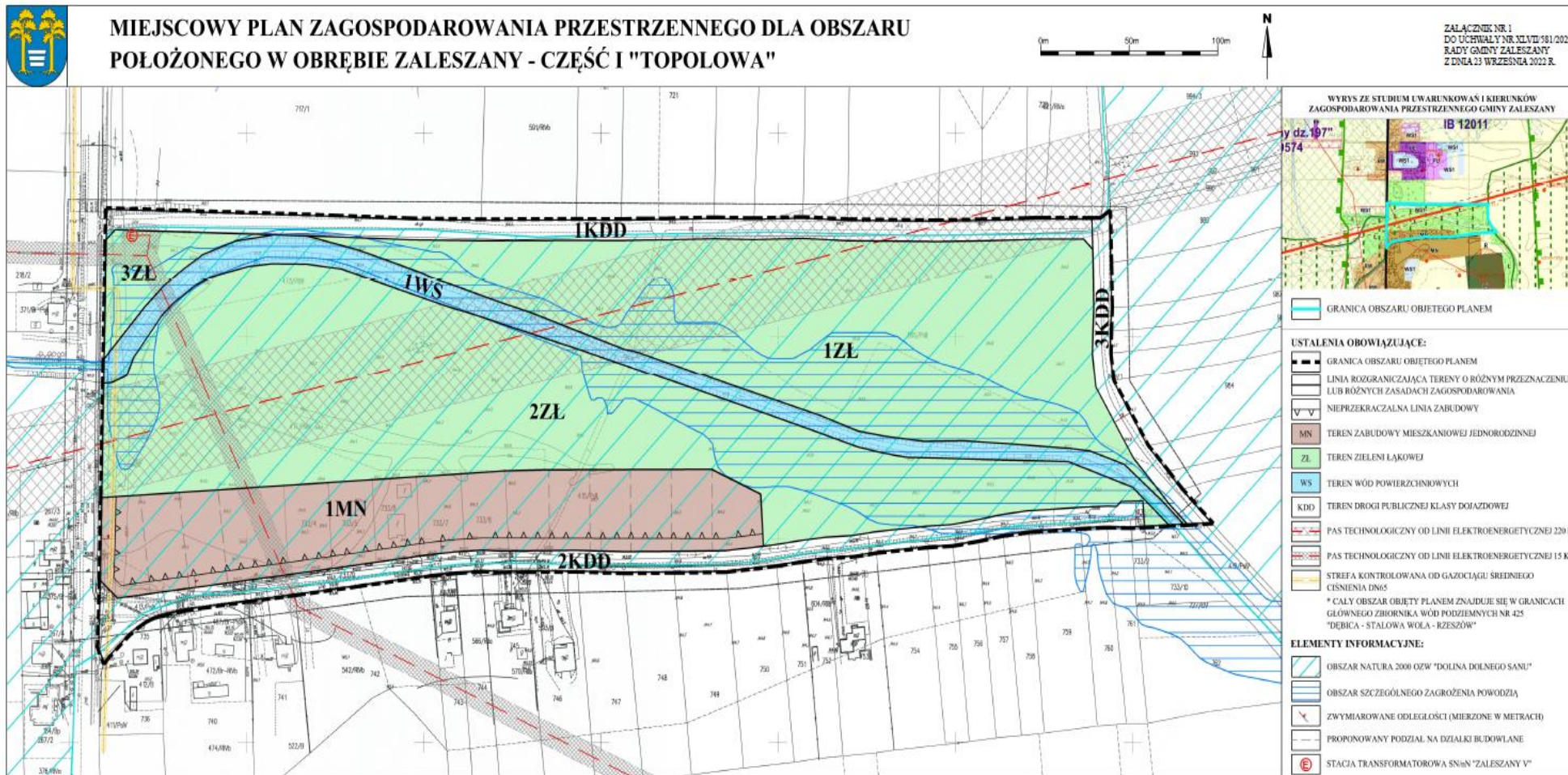
2) 1% – dla pozostałych terenów.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaleszany.

§ 16. 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 XLVII/581/2022  
Rady Gminy w Zaleszanych  
z dnia 23 września 2022 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 503), Rada Gminy w Zaleszanych 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 XLVII/581/2022  
Rady Gminy w Zaleszanach  
z dnia 23 września 2022 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 2022 r. poz. 503)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**