

## Projekt

z dnia 1 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIEJSKIEJ W KOLBUSZOWEJ

z dnia ..... 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie w Kolbuszowej**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr LXIX/730/2024 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie w Kolbuszowej, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Kolbuszowa uchwalonego uchwałą XXV/207/2000 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 czerwca 2000 r. wraz ze zmianami, Rada Miejska w Kolbuszowej uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie w Kolbuszowej, o powierzchni obszaru ok. 3,84 ha, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kolbuszowej o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **graniczy obszaru objętego planem** –wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **rysunku planu** – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia wyróżniającym ją spośród innych terenów;
- 4) **zabudowie** – obiekty budowlane, w tym budynki lub zespoły budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, w tym: dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, uzbrojeniem terenu o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) budynków lub części budynków zlokalizowanych w całości poniżej poziomu gruntu podziemnych,
  - b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy, schodów i pochylni wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m, poza ustaloną linią zabudowy;
- 6) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i wiaty;

7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

**§ 4. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – **1MN-U, 2MN-U**;
- 2) teren usług – **1U**;
- 3) teren drogi dojazdowej – **1KDD-3KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **1KR**;
- 5) teren parkingu – **1KOP**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **1WS**;
- 7) teren zieleni naturalnej – **1ZN-3ZN**;
- 8) teren zieleni urządzonej – **1ZP, 2ZP**.

**§ 5. 1.** W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) stosowanie na elewacji budynków kolorów stonowanych lub pastelowych;
- 3) dla dachów stromych obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki: odcienie brązu, czerwieni, grafitu, szarości lub czerni;
- 4) stosowanie pokryć dachowych z materiałów: dachówka, blacha dachowa lub materiałów bitumicznych;
- 5) obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
- 6) zakaz lokalizowania usług handlu wielkopowierzchniowego na wszystkich terenach.

**§ 6. 1.** W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:
  - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN-U, 2MN-U** uwzględnia się jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP** uwzględnia się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) dla innych terenów nie wymienionych w pkt 1, nie ma konieczności ochrony przed hałasem;
- 3) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 4) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi gospodarowania odpadami;

**§ 7. 1.** W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi o dostępności dla osób niepełnosprawnych.

**§ 8. 1.** W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki – 18 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) nakazuje się budowę, rozbudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z układem zewnętrznym przy zachowaniu ciągłości i spójności sieci;
- 2) dopuszcza się likwidację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej rozdzielnej i dystrybucyjnej przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe i techniczne uniemożliwiają ich poprowadzenie na tych terenach;
- 4) dopuszcza się likwidację i przebudowę infrastruktury technicznej i w szczególnych, uzasadnionych warunkami technicznymi przypadkach, możliwość zastosowania innych parametrów, niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, oraz indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną z instalacji fotowoltaicznych,
  - b) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) możliwość budowy sieci kablowych o napięciu nie wyższym niż 15kV,
  - d) na terenach przeznaczonych pod zabudowę możliwość budowy stacji transformatorowych wewnętrznych oraz kontenerowych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła spełniających wymogi, wynikające z przepisów odrębnych,
  - b) możliwość zaopatrzenia w ciepło systemowe oraz przy wykorzystaniu indywidualnych źródeł ciepła spełniających normy i przepisy określone w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o minimalnej średnicy przewodów 40 mm, lub poprzez indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
  - c) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej: 100 mm, z zastrzeżeniem, że parametry sieci muszą zapewnić możliwość poboru wody dla celów przeciwpożarowych,
  - d) dla terenów przewidzianych pod zabudowę i terenów zabudowanych nie uzbrojonych w sieć wodociągową, obowiązuje rozbudowa sieci wodociągowej;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - b) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,

- c) sieć kanalizacyjną, o średnicy nie mniejszej:
  - niż 200 mm w przypadku sieci grawitacyjnej,
  - niż 90 mm w przypadku sieci tłocznej,
- d) do czasu objęcia obszaru obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków.
- e) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczenia przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji, w tym doprowadzenia do poziomu zanieczyszczeń spełniających normy i przepisy odrębne.

10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) ustala się obowiązek utrzymania ciągłości istniejących rowów i sieci drenarskich, dla których w sposobie zagospodarowania ustala się zachowanie funkcji odwadniającej, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu melioracji wodnych,
- b) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm i odprowadzanie do niej wód opadowych i roztopowych,
- c) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych, zagospodarowanie wód opadowych na działce, w tym budowa i montaż zbiorników na wody opadowe;

11) w zakresie **zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** ustala się obsługę telekomunikacyjną w formie kablowej lub radiowej z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej.

2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi, dojścia i dojazdy zlokalizowane poza granicami planu oraz poprzez drogi dojścia i dojazdy znajdujące się w granicach planu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania zlokalizowanych na działce budowlanej podlegającej zabudowie, w formie miejsc do parkowania lub garaży w liczbie:
  - a) nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) nie mniejszej niż 3 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 3 miejsca na 10 zatrudnionych.
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania w liczbie:
  - a) 1 stanowisko jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 stanowiska jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 stanowiska jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów dróg publicznych oraz w strefach ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustala się **stawkę procentową** na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 25 %.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 11. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U, 2MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60 %;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,0;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) nie większa niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej nie większa niż 6 m;
- 4) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%.

3. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych dla samochodów osobowych, ciągów pieszych, zieleni, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: teren usług.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 70 %;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,4;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) nie większa niż 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej nie większa niż 6 m;
- 4) geometria dachu: o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%.

3. Dopuszcza się lokalizację placów postojowych dla samochodów osobowych, ciągów pieszych, zieleni, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych w tym również zlokalizowanych poza granicami planu.

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD-3KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią poszerzenie dróg znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi przedłużenie drogi znajdujących się poza granicami planu miejscowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%;
- 3) możliwość realizacji jezdni, chodników;
- 4) możliwość realizacji podziemnej infrastruktury technicznej oraz oświetlenia;
- 5) możliwość realizacji zieleni.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie: teren parkingu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10%;
- 3) zakaz zabudowy;

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN-3ZN** ustala się przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90%.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym: placów zabaw, kortów tenisowych, boisk oraz obiektów małej architektury.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70%.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę urządzeń melioracyjnych, przepustów, kładek, przejść, przejazdów, mostów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 19. 1. Wykonania uchwały powierza się Burmistrzowi Kolbuszowej.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kolbuszowej  
z dnia ..... 2025 r.  
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kolbuszowej  
z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie w Kolbuszowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie w Kolbuszowej przewiduje się inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Kolbuszowej  
z dnia ..... 2025 r.  
Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr VI/44/2024 z dnia 25 września 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie w Kolbuszowej

#### 1. Podstawa podjęcia uchwały

- 1) Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie w Kolbuszowej. Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr LXIX/730/2024 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie w Kolbuszowej. Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:
  - a) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania;
  - b) granic i sposób zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie tereny;
  - c) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania ww. zasad.
- 2) Projekt planu miejscowego zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, to jest: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Załącznikami do uchwały są:

- a) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
  - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
  - c) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 3 .
- 3) Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Kolbuszowa uchwalonego uchwałą XXV/207/2000 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 czerwca 2000 r. wraz ze zmianami.
  - 4) Teren objęty opracowaniem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 3,84 ha. Granice obszaru planu obejmują obszar zlokalizowanego w granicach terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie w Kolbuszowej.

5) Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- a) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady rozbudowy i przebudowy oraz zasady kształtowania dachów;
- b) walorów architektonicznych i krajobrazowych - zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy;
- c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zostało spełnione poprzez ustalenie wymogu zachowania poziomów hałasu - określonych w przepisach odrębnych dla poszczególnych funkcji oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Ustalenia planu utrzymują w wszystkie istniejące tereny lasów;
- d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostało spełnione poprzez ustalenie ochrony zabytków będących w rejestrze oraz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostało spełnione poprzez wprowadzenie zagospodarowanie z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych na podstawie przepisów odrębnych. W planie wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- f) walorów ekonomicznych przestrzeni - zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwia powstanie nowej zabudowy, a także dopuszcza przekształcenia części zabudowy istniejącej. Dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną;
- g) prawa własności - zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - zostało spełnione poprzez przekazanie projektu planu Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Oddziałowi Straży Granicznej do uzgodnień. Organy te uzgodniły projekt planu;
- i) potrzeb interesu publicznego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów ogólnodostępnych dróg i ciągów pieszo-jezdnych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji pieszej i rowerowej;
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. W celu zapewnienia dostępu do istniejącej infrastruktury technicznej - umożliwiając jej poprawną eksploatację przez zarządcę sieci ustalono strefę kontrolowaną dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 13.03.2024 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w terminie nie wpłynęło żadnych wniosków. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego. Konsultacje społeczne odbyły się w terminie od 23.07.2024 r. do 20.08.2024 r. z możliwością składania uwag do 20.08.2024 r. Na umieszczone w dniu 23.08.2024 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które umieszczono również na stronie gminy, w terminie nie wpłynęło żadnych wniosków. Podczas konsultacji odbyły się dyżury z udziałem głównego projektanta w dniach 05.08.2024 r. i 09.08.2024 r.;
- l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- m) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 ust. 1 pkt. 8 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę;
- n) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - zostało spełnione przez przekazanie Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, Komendzie Państwowej Straży Pożarnej, oraz Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska do zaopiniowania czy w sposób wystarczający spełnia potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- o) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - zostało spełnione.
- 6) Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.
- 7) Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana i uzgodniona oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.
- 8) Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniona poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej;
- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan bezpośrednio nie odnosi się do możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, ale tworzy taką możliwość powiązania w tym systemie poprzez lokalizację w sąsiedztwie dróg publicznych;
- c) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan zachowuje obowiązujące tereny pod zabudowę i dopuszcza jej uzupełnienie oraz wskazuje tereny pod rozwój w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy**

Rada Miejska w Kolbuszowej uchwałą Nr LVI/673/2018 z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kolbuszowa, dokonała oceny Studium i planów miejscowych.

W § 2 uchwały, Rada Miejska w Kolbuszowej uznała za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kolbuszowa, przyjętego uchwałą Nr XXV/207/2000 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 czerwca 2000 r. wraz z sześcioma zmianami (uchwały nr: XXVI/216/08, L/480/10, XIX/218/2012, XIX/219/2012, LI/554/14, XXXI/394/16). Dodatkowo Rada Miejska w Kolbuszowej uchwaliła kolejne trzy zmiany studium uchwałą Nr LVII/690/18 z dnia 9 sierpnia 2018 r., nr V/46/2019 z dnia 24 stycznia 2019 r., Nr XXVIII/323/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

Zatem pod kątem sporządzania niniejszego projektu planu miejscowego należy uznać studium za aktualne. W kontekście planów miejscowych wykazano nieaktualność w zakresie wymogów formalno-prawnych oraz kierunków polityki przestrzennej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym także planu obowiązującego na większości obszaru opracowania. Jednakże wskazano na możliwość jego zmiany zgodnie z nowymi wytycznymi, aktualnymi przepisami prawa czy potrzebami mieszkańców czy inwestorów.

W związku z powyższym zachodzi większość przesłanek do przystąpienia do planu w opracowywanym terenie.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie wpłynie zasadniczo na dochody i wydatki jakie poniesie miasto w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

## **4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 13 marca 2024 r. Burmistrz ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego.

Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynęło żadnych wniosków w terminie od osób fizycznych i prawnych oraz 5

wniosków przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu miejscowego dla terenu w rejonie ulic Astrowej i Błonie został w dniu 5 lipca 2024 r. przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej do zaopiniowania a następnie przekazany instytucjom opiniującym i uzgadniającym.

## **5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego**

Na obszarze planu ustala się przede wszystkim uzupełnienie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zieleni urządzonej i naturalnej. Wprowadzenie planu doprowadzi do utrzymania charakteru przestrzeni, zapewniając kontrolowany rozwój miasta na tym obszarze. Ustalenia planu spowodują uregulowanie rozwoju zabudowy, w tym m.in. jej struktury funkcjonalnej, wyglądu, estetyki, a także pozwolą wykreować przestrzeń nie oddziałującą negatywnie na stan środowiska i wpływającą pozytywnie na poziom życia mieszkańców dzięki określeniu standardów architektonicznych i spójnej kompozycji przestrzeni. W planie określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego. Ustalenia te przyczynią się do zachowania lub zwiększenia walorów przyrodniczych tych terenów. Opisane wyżej rozwiązania są wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kolbuszowa. Ustalenia planu przewidują zachowanie terenów zieleni poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, zieleni naturalnej.

Dla terenów budowlanych ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%.

## **6. Podsumowanie**

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.