

Projekt z dnia 23.12.2021

UCHWAŁA NR .../.../2022
RADY MIEJSKIEJ W KOLBUSZOWEJ
Z DNIA2022 R.



w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Kolbuszowa (Uchwała Nr XXV/207/2000 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 czerwca 2000 r. z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/202/2019 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej, Rada Miejska w Kolbuszowej uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej – część A, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 12,3 ha, położony w rejonie ul. Piłsudskiego, ul. Lipowej oraz ul. Zielonej. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej – część A" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kolbuszowa;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kolbuszowej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kolbuszowej 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;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,

- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrolapy: do 1,5 m;
- 2) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe, schody wejściowe;
- 4) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) **ogrodzeniu pełnym** – rozumie się przez to ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **zabudowie bliźniaczej** – rozumie się przez to dwa budynki mieszkalne jednorodzinne o jednakowej lub zbliżonej do siebie kubaturze, położone na sąsiednich działkach, stykające się ze sobą jedną boczną ścianą;
- 8) **zabudowie szeregowej** – rozumie się przez to zespół trzech lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych o jednakowej lub zbliżonej do siebie kubaturze, położonych na sąsiednich działkach, stykających się ze sobą bocznymi ścianami z dwóch stron z wyjątkiem skrajnych budynków w zespole, które stykają się jedną boczną ścianą;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

Rozdział II

Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
- 1) granica terenu objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) wymiar;
 - 6) strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej;
 - 7) strefa „E” ochrony ekspozycji;
 - 8) strefa zieleni izolacyjnej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią ustalenia informacyjne.

§ 4

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN;
- 2) teren zabudowy usługowej – usług publicznych, oznaczony symbolem: Up;
- 3) teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem: U/P;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: IT;
- 5) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem: ZD;
- 6) teren dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczony symbolem: KDL;
- 7) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1. nie obowiązują dla budowli infrastruktury technicznej.

§ 6

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U/P, inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej zachowanie historycznego układu przestrzennego, wraz z istniejącymi zabudowaniami;
- 2) dla strefy „E” ochrony ekspozycji nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego wraz z ciągami komunikacyjnymi;
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków - zespołu folwarcznego zw. „Kłodniczówka”, ul. Kilińskiego 3-7 składającego się z:
 - dworu, obecnie mieszkania, ul. Kilińskiego 5,
 - budynku gospodarczego, obecnie mieszkania, ul. Kilińskiego 3,
 - budynku gospodarczego (stajni), obecnie mieszkania, ul. Kilińskiego 1,

– piwnicy, ul. Kilińskiego 5,

- a) zachowanie historycznej bryły budynków oraz ich geometrii dachu,
 - b) dopuszczenie rozbudowy,
 - c) zachowanie historycznych podziałów elewacji, proporcji otworów okiennych oraz drzwiowych,
 - d) w przypadku wszelkich prac budowlanych postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla obszaru objętego planem w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu dla terenu oznaczonego symbolem Up oraz dróg publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów, oraz dojść i dojazdów do budynków, w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 12

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się w granicach oraz poza granicami opracowania planu, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub drogi wewnętrznej;
 - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenu U/P lokalizację co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy jeden zakład produkcyjny, usługowy lub produkcyjno – usługowy;
 - 3) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) dla funkcji produkcyjnej - nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 75 m² powierzchni użytkowej tej funkcji,

- b) dla funkcji składowej i magazynowej – 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 200 m² powierzchni użytkowej tej funkcji,
 - c) dla funkcji usługowej – 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej tej funkcji,
 - d) dla jednego lokalu mieszkalnego – nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - e) dla terenu ogrodów działkowych – 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni terenu zajęte pod ogrody działkowe,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem IT – 1 miejsce postojowe,
 - g) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, odpowiednio do potrzeb,
 - f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej. Przy czym odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit.i),
 - i) odprowadzanie wód opadowych w przypadku braku kanalizacji deszczowej z placów manewrowych i miejsc postojowych dla samochodów – do gruntu, pod odpowiednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ich ewentualną modernizację lub przebudowę w oparciu o przepisy odrębne,
 - k) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem energii elektrycznej w tym pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii lub paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych, słupowych lub wbudowanych w budynek,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.:

1. Ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych z zastrzeżeniem ust. 2.;
 - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych.
2. Dopuszcza się lokalizację szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m², w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,7;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) dla budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, wiaty: nie wyżej niż 5,0 m;
 - 6) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m², z zastrzeżeniem lit. d),
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m², z zastrzeżeniem lit. d),
 - c) dla zabudowy szeregowej: 350 m², z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 8) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej i ich pochodnych,
z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §7 dla obiektów objętych ochroną konserwatorską;
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) dla terenu 1MN zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
 - 2) zabudowy na cele pomocy społecznej;

- 3) budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki;
- 4) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) kondygnacji podziemnych.

§ 16

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem Up:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,2;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 5) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 12,0 m;
 - 6) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 7) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 8) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) kondygnacji podziemnych.

§ 17

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem U/P:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 2) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) nakaz lokalizacji inwestycji, których obszar oddziaływania zamyka się w granicach terenu oznaczonego symbolem U/P;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,8;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
 - 7) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m;
 - 8) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 10) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) kondygnacji podziemnych;
 - 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 18

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

dla terenu oznaczonego symbolem IT:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,8;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
 - 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6,0 m;
 - 6) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3;
 - 7) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

§ 19

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem ZD:

1. Ustala się:
 - 1) lokalizację ogrodów działkowych;
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni działki;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny – 0,01, maksymalny – 0,15;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6,0 m;
 - 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych pokrytych blachą falistą;
 - 7) geometrię dachu: dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek: 500 m², przy czym zasady podziału działki nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
 - 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 3;
 - 10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 20

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KDL ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj. w przedziale od 8,8 m do 14,1 m;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym, tj.:
 - a) dla terenu 1KDD – w przedziale od 2,5 m do 6,5 m,
 - b) dla terenu 2KDD – w przedziale od 7,0 m do 8,5 m;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) dla terenów: 1KDW, 2KDW – w przedziale od 5,0 m do 5,6 m,
 - b) dla terenu 3KDW – w przedziale od 6,0 m do 8,6 m,
 - c) dla terenu 4KDW – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) dla terenu 1KDW lokalizację placu do zawracania o minimalnych wymiarach 10,0 m x 10,0 m na nieprzejezdnym końcu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV **Przepisy końcowe**

§ 23

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla:

- 1) dla terenu MN, MN/U, U/P – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

§ 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kolbuszowej.

§ 25

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

Uzasadnienie
do uchwały nr/...../2022
Rady Miejskiej w Kolbuszowej
z dnia 2022 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej – część A

1. Opracowanie dotyczy terenu obejmującego powierzchnię ok. 12,3 ha znajdującego się w południowej części miasta Kolbuszowa. Jego granice wyznaczają ul. Piłsudskiego od zachodu, ul. Zielona od wschodu oraz częściowo od strony północnej ul. Lipowa. Większość obszaru stanowią działki ze zlokalizowanymi na nich budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi, do dwóch kondygnacji wysokości. W zachodniej części terenu opracowania znajduje się zakład usługowo-produkcyjny „Drewkol” oraz sąsiadujący z nim budynek Powiatowego Urzędu Pracy. Ponadto na obszarze opracowania znajduje się teren ogrodów działkowych, przyległy do ul. Zielonej.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XVI/202/2019 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej. Projekt planu sporządzany na podstawie w/w uchwały wywołującej podzielony został na dwie części A i B. Przystąpienie do planu nastąpiło na wniosek właścicieli nieruchomości.
3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kolbuszowa (Uchwała Nr XXV/207/2000 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 czerwca 2000 r. z późn. zm.) analizowany teren oznaczony jest jako obszar mieszkaniowo – usługowy, zabudowa jednorodzinna 1-2 kondygnacji, usługi towarzyszące, obszar produkcyjno-usługowy, przemysł, składy oraz obszary ogrodów działkowych.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Kolbuszowej w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kolbuszowa.
5. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej – część A”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej – część A”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w

- rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej – część A, uzyskał wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
- a) ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kolbuszowej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 8 czerwca 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 8 lipca 2020 r.,
- b) zostało ogłoszone i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Kolbuszowej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. w dniach od do) terminie dyskusji publicznej (.....) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (tj.).
- W ustalonym terminie wpłynęły uwagi.
- Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej w ustawowym terminie wpłynęło 16 wniosków od instytucji, nie wpłynął żaden wniosek od osób prywatnych. Postulaty instytucji zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 i 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego jak i efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska.
- W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej podjęto ustalenia mające na celu ochronę w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami. Ponadto ustanowiono wymogi konserwatorskie dotyczące strefy pełnej ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony ekspozycji.
- Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody jak również sieci szerokopasmowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w

ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Na chwilę obecną teren opracowania nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie zasad i przepisów określających dopuszczalne funkcjonowanie zakładu produkcyjno-usługowego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu ogrodów działkowych. Dodatkowym powodem jest również wprowadzenie zapisów odpowiadającym obecnym przepisom prawa.

11. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kolbuszowa (Uchwała Nr XXV/207/2000 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 czerwca 2000 r. z późniejszymi zmianami).
12. Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Kolbuszowej przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kolbuszowa. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z tezami i wnioskami zawartymi w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kolbuszowa” (Uchwała Rady Miejskiej w Kolbuszowej 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 Kolbuszowa). W dokumencie wskazano aktualność obowiązującego studium.
13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej - część A”. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów pod zabudowę pozwoli na uzyskanie dodatniego bilansu dla gminy w przeciągu dziesięciu lat obowiązywania planu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
14. Burmistrz Kolbuszowej, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **przedstawi** Radzie Miejskiej w Kolbuszowej projekt planu wraz z załącznikami w tym z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę przemysłowo-usługową, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i ogródki działkowe w rejonie ul. Piłsudskiego w Kolbuszowej – część A z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.