

UCHWAŁA NR .....  
R A D Y G M I N Y Z A R S Z Y N  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Odrzechowa 1/2021”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 narusza on ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn”, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Zarszyn Nr IV/27/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm., Rada Gminy Zarszyn uchwała co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Odrzechowa 1/2021” w miejscowości Odrzechowa w gminie Zarszyn zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje fragment miejscowości Odrzechowa o powierzchni około 0,95 ha w granicach określonych na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik Nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie zastosowanych na rysunku oznaczeń graficznych.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są następujące przeznaczenia terenów:

- 1) 1MN/U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) 1UT – teren zabudowy usług turystyki i rekreacji;
- 3) 1KDW - teren komunikacji - drogi wewnętrznej.

§ 3. 1. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się:

- 1) wydzielanie dojazdów i dojazdów;
- 2) lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.
- 3) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie.

- 4) wydzielanie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej, o powierzchni zgodnej z potrzebami. Nie mają w takich przypadkach zastosowania ustalone w przepisach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek.
  2. W granicach całego obszaru objętego planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a także realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- §4. 1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: w oparciu o istniejący wodociąg zbiorczy;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków: bytowych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zbiorczej, a ścieków przemysłowych powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową,
    - b) obowiązek ujmowania wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenów, z których spływ może stanowić zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, utwardzone ciągi komunikacyjne, place utwardzone) w lokalny system kanalizacji deszczowej i ich oczyszczanie przed wprowadzeniem do odbiornika;
  - 4) w zakresie elektroenergetyki: w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną (linie średnich i niskich napięć wraz z urządzeniami elektroenergetycznymi);
  - 5) w zakresie gazownictwa: w oparciu o istniejącą sieć gazową;
  - 6) w zakresie ogrzewania: w oparciu o źródła ciepła wbudowane lub wolnostojące, oparte na technologiach lub paliwach proekologicznych (np. gaz, biomasa, ekogroszek, lekki olej opałowy, elektryczność).
  - 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Zarszyn.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Przepisy szczegółowe**

- § 5. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U o powierzchni 0,48 ha.
2. Zabudowa usługowa może być realizowana w formie wydzielonego lokalu usługowego w budynku mieszkalnym lub jako zabudowa wolnostojąca.
  3. Dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej.
  4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:
    - 1) obsługa komunikacyjna z przyległej do obszaru planu od strony południowej drogi publicznej (KDD) ;
    - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - a) 6,0 m. od linii rozgraniczającej z przyległą do obszaru planu od strony południowej drogą publiczną (KDD), zgodnie z załącznikiem graficznym,
      - b) 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW i zgodnie z załącznikiem graficznym,
      - c) od 4,0 do 10,0 m od wschodniej granicy planu, zgodnie z załącznikiem graficznym;
    - 3) dopuszcza się podział na działki budowlane. Każda nowo wydzielona działka nie może być mniejsza niż 0,10 ha;

- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i wiat;
- 5) minimalna liczba stanowisk postojowych w tym garażowych: 2 stanowiska dla budynku mieszkalnego oraz 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego z uwzględnieniem miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 1MN/U:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25%,
  - b) powierzchnia zabudowy: do 60%,
  - c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,2 ,
  - d) wysokość zabudowy: nie większa niż 10,0 m dla budynków mieszkalnych i usługowych oraz 5,5 m dla pozostałych budynków i wiat,
  - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 25,0 m,
  - f) geometria dachów: dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

§ 6. 1. Wyznacza się teren zabudowy usług turystyki i rekreacji, w tym pensjonatów, usług gastronomii, budynków rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT o powierzchni 0,42 ha.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 1KDW;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) 4,0 m. od linii rozgraniczającej drogi 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) od 10,0 do 15,0 m od wschodniej i północnej granicy planu, zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - 3) dopuszcza się podział na działki budowlane. Każda nowo wydzielona działka nie może być mniejsza niż 0,15 ha;
  - 4) minimalna liczba stanowisk postojowych: 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego z uwzględnieniem miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu 1UT:
    - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40%,
    - b) powierzchnia zabudowy: do 30%,
    - c) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,7,
    - d) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m,
    - e) poziomy wymiar budynku nie może przekroczyć 40,0 m,
    - f) geometria dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań ograniczających ujemne oddziaływanie na otoczenie do granic terenu.

§ 7. 1. Wyznacza się teren komunikacji – drogi wewnętrznej o powierzchni 0,05 ha, mającej dostęp do drogi publicznej KDD przylegającej do planu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m. i

2. W liniach rozgraniczających terenu 1KDW zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie

wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

§8. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości realizacji zabudowy tymczasowej nie związanej z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§9 Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### **ROZDZIAŁ IV**

##### **Ustalenia końcowe**

§10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zarszyn.

§11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.