



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 3 sierpnia 2026 r.

Poz. 3049

UCHWAŁA NR XXVI/202/2026 RADY GMINY PYSZNICA

z dnia 24 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Brandwica - 1" - obszar "A"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 4 oraz ust. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) **Rada Gminy Pysznica**

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pysznica uchwalonego uchwałą Nr XXXI/241/2002 Rady Gminy Pysznica z dnia 29 sierpnia 2002 r. wraz ze zmianami uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Brandwica - 1" - obszar "A", zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Brandwica - 1" - obszar "A" w skali 1: 1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Pysznica 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,
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne aktu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Brandwica - 1" - obszar "A";
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;

- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu w granicach terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej na terenie inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego (budynki gospodarcze i garaże, dojazdy utwardzone, miejsca postojowe, place manewrowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleń urządzone towarzysząca zabudowie, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna), związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
- 7) **dojściach i dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojścia i dojazdy do działek budowlanych również jako ciągi pieszo-jezdne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych, jako dostęp do dróg publicznych;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia poniżej 12°.

§ 3. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN1-MN6** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U1, U2** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **WS1, WS2** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **ZN1-ZN10** - teren zieleni;
- 5) **KD-Z1, KD-Z2** - tereny przeznaczone pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) **KD-D1, KD-D2** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) **KDW1** - teren drogi wewnętrznej;
- 8) **Kx1, Kx2** - tereny ciągów pieszo-jezdnym.

§ 4. 1. Na terenie objętym planem **dopuszcza się**:

- 1) przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) wydzielenie działek budowlanych o powierzchni około do 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5m pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 5) wydzielenie dojść i dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

3. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, **należy uwzględnić**:

- 1) przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;
- 2) położenie na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 432 – Dolina rzeki Wisłok, poprzez zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) z uwagi na lokalizację części terenu w odległości do 50 m od wału przeciwpowodziowego należy przestrzegać zakazów i nakazów wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 5. Ustala się kształtowanie zabudowy w sposób ujednolicony poprzez:

- 1) nakaz stosowania stonowanych odcieni czerwieni, zieleni, brązu i szarości oraz czerni na pokryciach dachowych;
- 2) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie jednej działki;
- 3) zakaz stosowania kolorów odbłaskowych i fluorescencyjnych na wszelkich elementach elewacji budynków.

§ 6. 1. Tereny oznaczone symbolami MN1-MN6 – przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 45%;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 40%;
- 5) minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem MN1: bezpośrednio do drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D1 położonej w granicach planu oraz pośrednio poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem Kx2 do ww. drogi ;
 - b) terenu oznaczonego symbolem MN2: pośrednio do drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D1 położonej w granicach planu poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem Kx1,
 - c) terenu oznaczonego symbolem MN3: bezpośrednio do drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D1 położonej w granicach planu oraz drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-Z1 położonej w granicach planu oraz poza granicami planu,
 - d) terenu oznaczonego symbolem MN4: bezpośrednio do dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-D1 i KD-D2 położonych w granicach planu oraz pośrednio poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW1 położoną w granicach planu do ww. dróg,
 - e) terenu oznaczonego symbolem MN5: bezpośrednio do drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D2 położonej w granicach planu oraz pośrednio poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW1 położoną w granicach planu do ww. drogi;
 - f) terenu oznaczonego symbolem MN6: bezpośrednio do dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD1 i KD-D2,
 - g) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów MN1-MN6 do ww. dróg publicznych, pośrednio poprzez dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: do 10 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: do 7 m;
- 3) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz dachy płaskie,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki.

§ 7. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U1 i U2 przeznacza się pod zabudowę usługową.

2. Zakazuje się lokalizacji domów weselnych, tartaków, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i wulkanizacyjnych, składowania oraz konfekcjonowania materiałów sypkich.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;

- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 60%;
- 5) miejsca do parkowania:
 - a) ustala się minimum dwa miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz sportu i rekreacji, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) ustala się minimum jedno miejsce postojowe na każde 0,30ha powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji obiektów sportu i rekreacji, oraz minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działkę budowlaną
 - c) miejsca postojowe realizowane na terenach, o których mowa w ust. 1;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem U1: bezpośrednio do drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D1 położonej w granicach planu,
 - b) terenu oznaczonego symbolem U2: bezpośrednio do drogi publicznej położonej poza granicami planu.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokości budynków usługowych oraz obiektów sportu i rekreacji: do 15 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: do 8 m;
- 3) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45⁰ oraz dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki.

§ 8. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1 i WS2** przeznacza się pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Teren należy zagospodarować w sposób umożliwiający zachowanie naturalnego spływu wód.

§ 9. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZN1-ZN10** przeznacza się pod zieleń.

2. Teren należy zagospodarować zielenią wysoką i niską, stanowiącą użytki rolne.

3. Ustala się zakaz zabudowy.

4. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych i budowli, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem ZN1-ZN10, które nie zmieniają przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

§ 10. Teren oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z1 i KD-Z2** przeznacza się pod poszerzenie publicznej klasy zbiorczej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, w tym elementami służącymi odwodnieniu drogi.

§ 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D1** przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejsza niż 7m.

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D2** przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych;

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejsza niż 10m.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW1** przeznacza się pod drogę wewnętrzną;

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejsza niż 10m.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx1** przeznacza się pod ciąg pieszo-jezdny;

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejsza niż 5m.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx2** przeznacza się pod ciąg pieszo-jezdny;

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniejsza niż 5m.

§ 16. 1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego należy projektować i budować w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø90;
- 2) do czasu budowy sieci wodociągowej na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø200;
- 2) docelowo ścieki sanitarne z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków (bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków),
- 4) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

4. Zagospodarowanie ścieków przemysłowych:

- 1) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika, okresowo opróżnianego przez wyspecjalizowane służby i wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nieutwardzonych terenach w ramach działki budowlanej;
- 2) odprowadzenie wód na terenach usług do dołów chłonnych lub zbiorników chłonnych na nieutwardzonym terenie lub powierzchniowo na nieutwardzonym terenie;
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin do odbiorników.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu instalacji gazociągów o przekroju nie mniejszym niż Ø40;
- 2) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych minimum 7m).

8. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci internetu szerokopasmowego przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi;
- 2) maksymalną wysokość obiektów z zakresu łączności telekomunikacyjnej do 14 m.

9. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** rozwiązania oparte o paliwa niskoemisyjne i bezemisyjne zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

10. **W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:** gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z zasadą odbioru odpadów w systemie zorganizowanym, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania.

11. **W zakresie komunikacji: zgodnie z § 13 - 18.**

§ 17. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 3 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

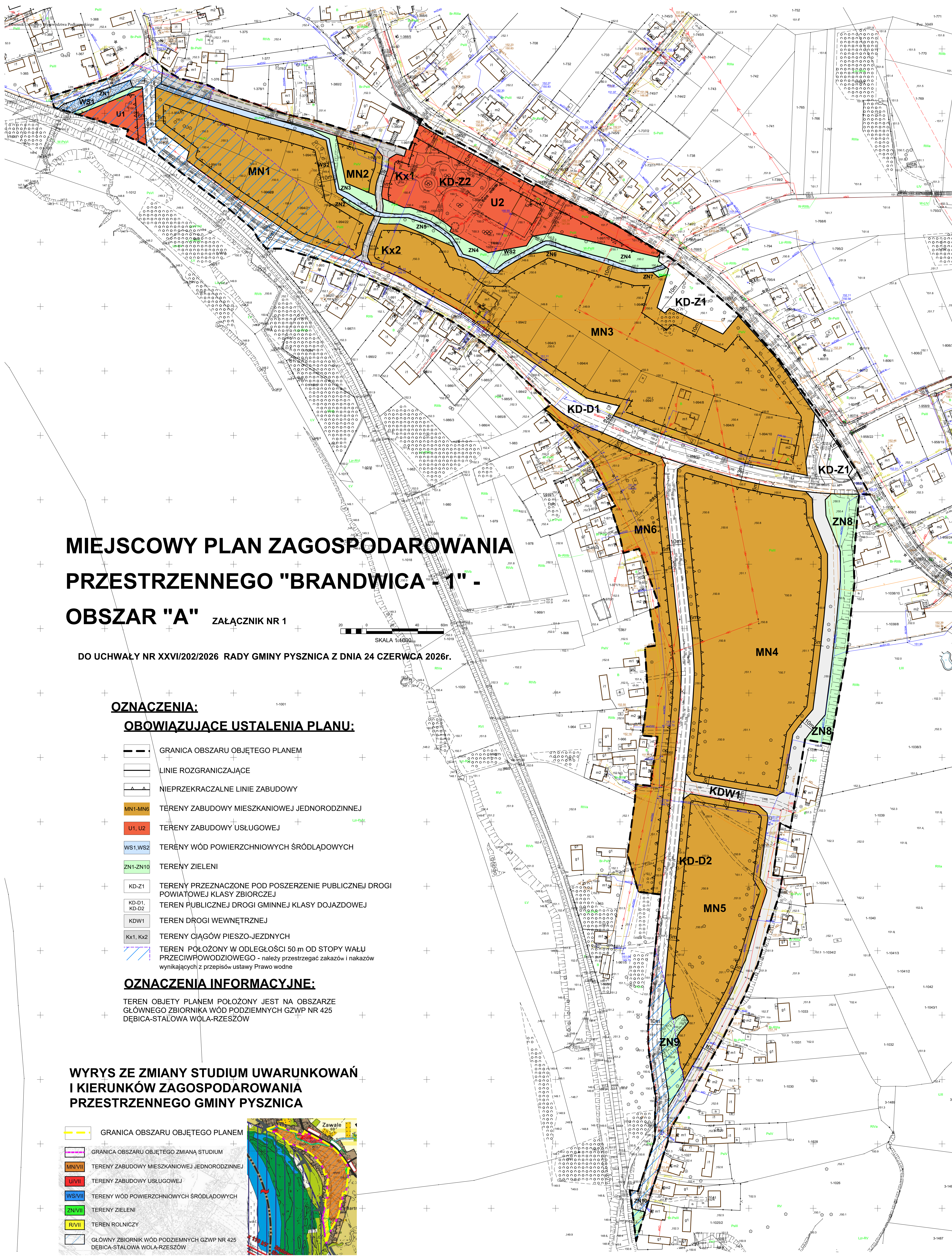
§ 18. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pysznica.

§ 20. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Skrzypek



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BRANDWICA - 1" - OBSZAR "A" ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXVI/202/2026 RADY GMINY PYSZNICA Z DNIA 24 CZERWCA 2026R.

OZNACZENIA:

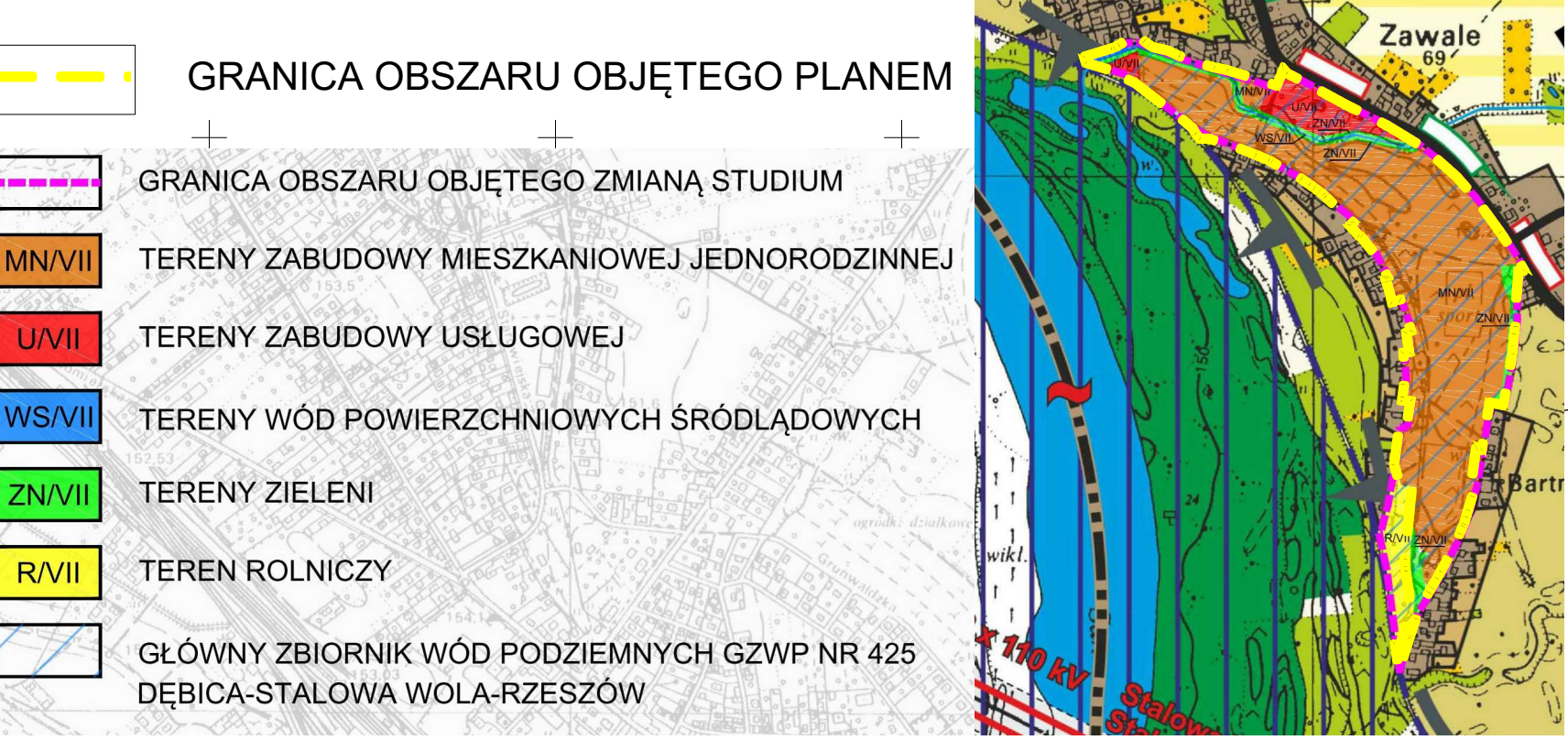
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN1-MN6 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U1, U2 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- WS1, WS2 TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZN1-ZN10 TERENY ZIELENI
- KD-Z1 TERENY PRZEZNACZONE POD POSZERZENIE PUBLICZNEJ DROGI POWIATOWEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KD-D1, KD-D2 TEREN PUBLICZNEJ DROGI GMINNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW1 TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- Kx1, Kx2 TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- TEREN POŁOŻONY W ODLEGŁOŚCI 50 m OD STOPY WAŁU PRZECIWPÓWODZIOWEGO - należy przestrzegać zakazów i nakazów wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

TEREN OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST NA OBSZARZE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 425 DĘBICA-STAŁOWA WOLA-RZESZÓW

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PYSZNICA



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/202/2026

Rady Gminy Pysznica

z dnia 24 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pysznica o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz § 11 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Pysznica przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Brandwica - 1" - obszar "A" będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), realizowane będzie z:

- 1) budżetu gminy,
- 2) funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
- 3) partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/202/2026

Rady Gminy Pysznica

z dnia 24 czerwca 2026 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Brandwica - 1" - obszar "A" podejmuje się w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 4 oraz ust. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), stanowiącym przepis przejściowy dla procedur planistycznych rozpoczętych przed wprowadzeniem "reformy" planistycznej.

Niniejsza uchwała kończy tryb postępowania w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziany w art. 17 w/w ustawy, o której mowa powyżej.

Projekt planu obejmuje teren o powierzchni 12,9390 ha, położony w północnej części gminy Pysznica w miejscowości Brandwica. Obejmuje teren pomiędzy wałem przeciwpowodziowym na rzece San a ul. Kochanowskiego i obejmujący swym zasięgiem ul. Wałową. Przedmiotem projektu planu jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad jego zagospodarowania. Obszar przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym.

Teren projektu planu nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.

Ustalenia projektu planu nie będą powodować znacząco negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony najbliższego obszaru Natura 2000 jakim jest Dolina Dolnego Sanu PLH180020, który oddalony jest od ok. 15 m do ok. 160 m na zachód granic opracowania. Teren dla którego dokonywana jest zmiana przeznaczenia położony jest poza lokalnymi korytarzami ekologicznymi stanowiącymi łączność pomiędzy obszarami Natura 2000. Położony jest również poza korytarzami ekologicznymi o znaczeniu krajowym.

Przewidziany sposób zagospodarowania terenu przyczyni się do zmian w środowisku przyrodniczym obszaru, ponieważ nowe zagospodarowanie będzie powodować w nim większe lub mniejsze zmiany, których całkowicie nie da się wyeliminować. W związku, z tym w zagospodarowaniu należy uwzględnić działania minimalizujące negatywny wpływ planowanego zagospodarowania na środowisko uwzględnione w prognozie oddziaływania na środowisko.

W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny i obszary górnicze;
- 2) udokumentowane złoża surowców mineralnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) tereny zagrożone ruchami masowymi.

Zmiany wywołane działalnością człowieka zostaną ograniczone do minimum, poprzez przestrzeganie przepisów prawnych z zakresu ochrony środowiska i ochrony przyrody oraz poprzez przestrzeganie zaleceń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko planu. Pozwoli to na zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju.

W trakcie dwóch wyłożeń do publicznego wglądu projektu planu uwagi nie wpłynęły w związku z tym uchwała nie zawiera załącznika o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W projekcie planu, zgodnie z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość budynków, nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg gwarantujące zachowanie ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz geometrię dachów budynków. Wprowadzone zapisy umożliwią spójne zagospodarowanie terenów niezabudowanych oraz rozbudowę czy modernizację istniejących budynków.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalając dodatkowe wymogi dotyczące form zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

W ramach procedury planistycznej nie było potrzeby wystąpienia do właściwego organu o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w obszar objęty planem stanowią grunty rolnicze. Natomiast w ramach procedury planistycznej, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 26 maja 2023 r., znak: DNI.tr.602.47.2023 wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 3,8268 ha gruntów rolnych klasy III zgodnie z wnioskiem Wójta Gminy Pysznica.

Nie było potrzeby ustalenia wymagania dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż w granicach planu nie występują takie obiekty.

Część obszaru objęta planem miejscowym znajduje się w odległości do 50m od wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) obowiązują zakazy i nakazy dotyczące możliwości zagospodarowania ww. obszarów. Na etapie pozwolenia na budowę inwestor może wystąpić o decyzję określającą warunki zwolnienia z zakazów wynikających z art. 176 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne. Nakazy i zakazy w myśl brzmienia art.176 ust.4 ustawy Prawo wodne: „Jeżeli nie wpłynie to na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych w ust.1 pkt 1-5". Należy pamiętać iż decyzja ta nie oznacza, że inwestycja nie jest narażona na działanie wód powodziowych ze względu na możliwość potencjalnej awarii wału przeciwpowodziowego wraz z podłożem. Ryzyko realizacji inwestycji w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału przeciwpowodziowego ponosi Inwestor. Wszystkie roboty objęte zwolnieniem, należy prowadzić poza okresem zagrożenia powodziowego - przy niskich stanach wód, zgodnie z istniejącymi w tym zakresie normami, przepisami BHP. Podstawowym warunkiem bezpiecznej realizacji, a także późniejszej eksploatacji projektowanej inwestycji w odległości mniejszej niż 50 metrów od stopy wału przeciwpowodziowego jest konieczność prowadzenia prac budowlanych oraz stosowanie rozwiązań techniczno-budowlanych zgodnie z wytycznymi w celu zapobieżenia zmianie warunków wodnych w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego.

Wskazuje się, że planowana zabudowa na terenie działek nr ewid. 994/15, 994/16, 994/17, 994/18, 994/19, 994/20, 994/21, 994/22 w Brandwicy zwolniona jest z zakazów wynikających z art. 176 ust 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r Prawo wodne, zgodnie z decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie znak: RZ.RPP.4272.8.2022.EM, z dnia 1 lipca 2022 r., zmienioną w dniu 4 kwietnia 2024 r. decyzją znak: RZ.RPP.4272.8.2022.AM, zezwalającą Inwestorowi tj. Gminie Pysznica na realizację zadania pn.: "Budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z czego 6 położonych będzie w strefie zakazu wraz z infrastrukturą towarzyszącą" planowanej na terenie działek nr ew. 994/15, 994/16, 994/17, 994/18, 994/19, 994/20, 994/21, 994/22 w obrębie ewidencyjnym Brandwica, gm. Pysznica, w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego rzeki San przy zachowaniu warunków wynikających z tejże decyzji.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniach do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Pysznica. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych, gdyż do dokumentacji planistycznej oraz zgromadzonych opiniach i uzgodnieniach oraz opracowań planistycznych sporządzanych na potrzeby planu społeczeństwo miało zapewniony dostęp i wgląd do nich.

Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto nie było potrzeby ustalenia zasad dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalone w planie tereny zabudowy stanowią kontynuację planistyczną istniejącej zabudowy, w zakresie tradycji ukształtowanego już obszaru, uaktualniając go w zakresie obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowując go do oczekiwań rynku lokalnego i ponadlokalnego. Ustalenia planu wpisują się w stosunki

własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób o szczególnych potrzebach, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu uzyskał zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną powołaną przez Wójta Gminy Pysznica, oraz poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez pozostałe organy delegowane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie oraz został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie opracowania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja o projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko umieszczona została w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych oraz projekt dokumentu publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Pysznica. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu uwagi nie wpłynęły.

Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, ważąc interes prywatny i publiczny Wójt Gminy Pysznica sporządził projekt planu uwzględniający możliwości rozwoju gminy Pysznica, poprzez poprawę między innymi warunków mieszkaniowych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie było wymogu określenia i uwzględnienia:

- 1)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w granicach opracowania planu obiekty takie nie występują;
- 2)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, ponieważ teren położony jest poza strefą przygraniczną państwa oraz poza wojskowymi terenami zamkniętymi;
- 3)wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4)terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Gmina Pysznica posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta została zatwierdzona uchwałą Nr XXXV/241/2006 Rady Gminy Pysznica z dnia 26 października 2006 r. Ustalenia planu nie kolidują z wnioskami wynikającymi z tej analizy.

Przyjęte założenia projektowe w planie miejscowym uwzględniają uniwersalne projektowanie, wskazując na wykorzystanie powstałej funkcji przez szerokie grono ludzi.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą generować wydatki z budżetu gminy na realizację uzbrojenia technicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zapewnią wpływy z podatków od nieruchomości, renty planistycznej oraz sprzedaż gruntów będących własnością Gminy Pysznica.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

1) sporządzony został na mapie pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli w skali 1: 1000 co spełnia wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);

2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pysznica zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/241/2002 Rady Gminy Pysznica z dnia 29 sierpnia 2002 r. wraz ze zmianami.

Mając na uwadze powyższe, w pełni zasadne jest uchwalenie przedmiotowego planu.