



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 12 sierpnia 2026 r.

Poz. 3154

UCHWAŁA NR XXVIII/362/2026 RADY GMINY W ZALESZANACH

z dnia 26 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Obojna - Turbia" na terenie gminy Zaleszany.

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 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą Nr XLVII/583/2022 z dnia 23 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Obojna-Turbia" na terenie gminy Zaleszany, Rada Gminy w Zaleszanach po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany uchwalonego uchwałą Nr VI/106/2019 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany wraz ze zmianą, uchwala:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Obojna - Turbia" na terenie gminy Zaleszany, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni 27,1507 ha, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Obojna - Turbia" na terenie gminy Zaleszany w skali 1: 2000, stanowiąca załącznik Nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zaleszanach 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, stanowiąca załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Obojna-Turbia" na terenie gminy Zaleszany;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z częścią graficzną 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 częścią graficzną 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 uzupełniającym** – należy przez to rozumieć elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu, przy czym przeznaczenie to nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności w dobra materialne lub niematerialne, w tym działalność komercyjna jak i publiczna z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;
- 8) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych o szerokości min. 5,0 m;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia poniżej 12°.

2. Pozostałe pojęcia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów,
 - e) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasami technologicznymi,
 - f) wymiarowania;
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 425 Dębica-Stalowa Wola -Rzeszów,
 - b) granica obrębów geodezyjnych,
 - c) obszar korytarza ekologicznego Roztocze-Bieszczady (GKPD-2C),
 - d) granica głównego korytarza ekologicznego Puszcza Sandomierska - Lasy Janowskie (GKPD-7A),
 - e) powierzchnia ograniczająca przeszkody dla lotniska Turbia k/Stalowej Woli (m n.p.m.),
 - f) granica obszar złoża siarki rodzimej "Jamnica" SR 65.

§ 4. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w § 19.

§ 5. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) 1Z - teren zieleni;

- 4) 1ZP - teren zieleni urządzonej;
- 5) 1RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 6) 1WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) 1KDD - 3KDD - tereny dróg dojazdowych.

§ 6. 1. 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.

2. Ustala się nakaz wyposażenia obiektów użyteczności publicznej w urządzenia umożliwiające swobodny dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. Ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania standardów jakości ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 4) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dojazdów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem Z;
- 5) ochronę zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów poprzez uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
- 6) zachowanie drożności korytarzy ekologicznych o randze krajowej poprzez utrzymanie terenu zieleni.

§ 8. Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) 15 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDD;
 - b) 10 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 3KDD;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w § 9 i § 10;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa § 9 i § 10.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty;
 - c) dojścia i dojazdy;
 - d) zieleni urządzona.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 40%;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 40%;

5) minimum dwa miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni usług, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane w terenach, o których mowa w ust. 1 realizowane jako naziemne lub w garażach.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych: do 10 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 7 m;
- 3) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia do 45° oraz dachy płaskie.

4. Obsługa komunikacyjna: z dróg położonych w obszarze planu.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- 1) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej;
- 2) 400 m² dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

6. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy
 - d) zieleni urządzona.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
- 3) teren biologicznie czynny: minimum 25%;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 60%;
- 5) minimum dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni usług, w tym minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane w terenach, o których mowa w ust. 1 realizowane jako naziemne lub w garażach.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: do 15 m;
- 2) wysokość budynków usługowych komercyjnych: do 12 m;
- 3) wysokość budynków usług publicznych: do 15 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 7 m;
- 5) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° oraz dachy płaskie.

4. Obsługa komunikacyjna: z dróg położonych w obszarze planu.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej: 1500 m²;

2) dla zabudowy usług komercyjnych: 800 m².

6. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1Z - tereny zieleni, ustala się przeznaczenie: zieleń naturalna wysoka i niska.

2. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1ZP - tereny zieleni urządzonej, ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona.

2. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 13. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: zadrzewienia.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, ustala się:

1) przeznaczenie: wody płynące;

2) przeznaczenie uzupełniające: odbiornik wód opadowych i drenażowych, kładki, przejścia.

2. Dopuszcza się przekroczenie elementami infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się:

1) wznoszenia innych obiektów budowlanych niż przejazdy, kładki i przejścia;

2) zmiany ukształtowania terenu,

3) składowania materiałów oraz wykonywania innych robót niż konserwacyjnych na cieku.

§ 15. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KDD - teren drogi dojazdowej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 15 m,

2) minimalna szerokość pasa jezdni: 5 m;

3) chodniki;

4) pasy rowerowe;

5) urządzenia obce.

§ 16. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 2KDD - teren drogi dojazdowej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 19 m z poszerzeniem zgodnie z częścią graficzną planu,

2) minimalna szerokość pasa jezdni: 5 m;

3) chodniki;

4) pasy rowerowe;

5) urządzenia obce.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 3KDD - teren drogi dojazdowej, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16 m do 19 m z poszerzeniem zgodnie z częścią graficzną planu,

2) minimalna szerokość pasa jezdni: 5 m;

3) chodniki;

- 4) pasy rowerowe;
- 5) urządzenia obce.

§ 18. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:

- 1) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem uwzględnić zlokalizowane na obszarze planu sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości;
- 2) Na obszarze udokumentowanego złoża siarki rodzimej „Jamnica” SR65 zagospodarowanie terenu należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 3) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w zasięgu strefy ograniczeń wokół lotniska sportowego w Turbii, gmina Zaleszany:
 - a) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Turbia k/Stalowej Woli nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
 - b) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa w pkt 1 należy uwzględnić umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie;
 - c) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§ 19. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
 - a) budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø90,
 - b) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w niezbędną armaturę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie,
 - c) do czasu budowy sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:
 - a) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø160,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków (bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe);
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności usługowej:
 - a) należy rozwiązać w sposób niepowodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu poprzez odprowadzenie do kanalizacji lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - b) zakazuje się wprowadzania ścieków do wód lub do gruntu;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø300 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
 - c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
 - d) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawieszin do odbiorników jeżeli odrębne przepisy tego wymagają;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu instalacji gazociągów o przekroju nie mniejszym niż Ø40,
 - b) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej,
 - b) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną,
 - c) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej spełniając wymagania Polskich Norm oraz obowiązujących przepisów prawa,
 - d) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych minimum 7m),
 - e) budowę nowych oraz modernizację istniejących linii napowietrznych i ziemnych, które będą prowadzone przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji,
 - f) konieczność zachowania pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z częścią graficzną planu (7 m od osi linii w obie strony), w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - g) zakaz zadrzewień pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia w pasach 11 m (po 5,5 m w obie strony od osi linii);
- 7) w zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:
- a) 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, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - b) maksymalną wysokość obiektów z zakresu łączności telekomunikacyjnej do 14 m.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: rozwiązania oparte o paliwa niskoemisyjne i bezemisyjne zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:
- a) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach obowiązujących na terenie Gminy Zaleszany, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
 - b) gromadzenie odpadów związanych z prowadzoną działalnością usługową, w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

§ 20. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych oraz za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych;
- 2) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę działek znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 3) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości należy realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja;
- 4) zapewnienie powiązania terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowej.

§ 21. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 5 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

§ 22. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 1MW: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zaleszany.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marzena Kuna

OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MN-3MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- 1Z TEREN ZIELENI
- 1ZP TEREN ZIELENI URZĄDZEJ
- 1RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- 1WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- 1KDD-3KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDniego NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI
- WYMIAROWANIA

OZNACZENIE INFORMACYJNE:

- OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 425 DĘBICA - STAŁOWA WOLA - RZESZÓW
- Turbia Obojna GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- OBSZAR KORYTARZA EKOLOGICZNEGO ROZTOCZE-BIESZCZADY (GKpd-2C)
- GRANICA GŁÓWNEGO KORYTARZA EKOLOGICZNEGO PUSZCZA SANDOMIERSKA - LASY JANOWSKIE (GKpd-7A)
- POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE PRZESZKODY DLA LOTNISKA TURBIA k-STAŁOWEJ WOLI (m n.p.m)
- GRANICA ZŁOŻA SIARKI RODZIMEJ "JAMNICA" SR 65

50 0 50 100 150 m

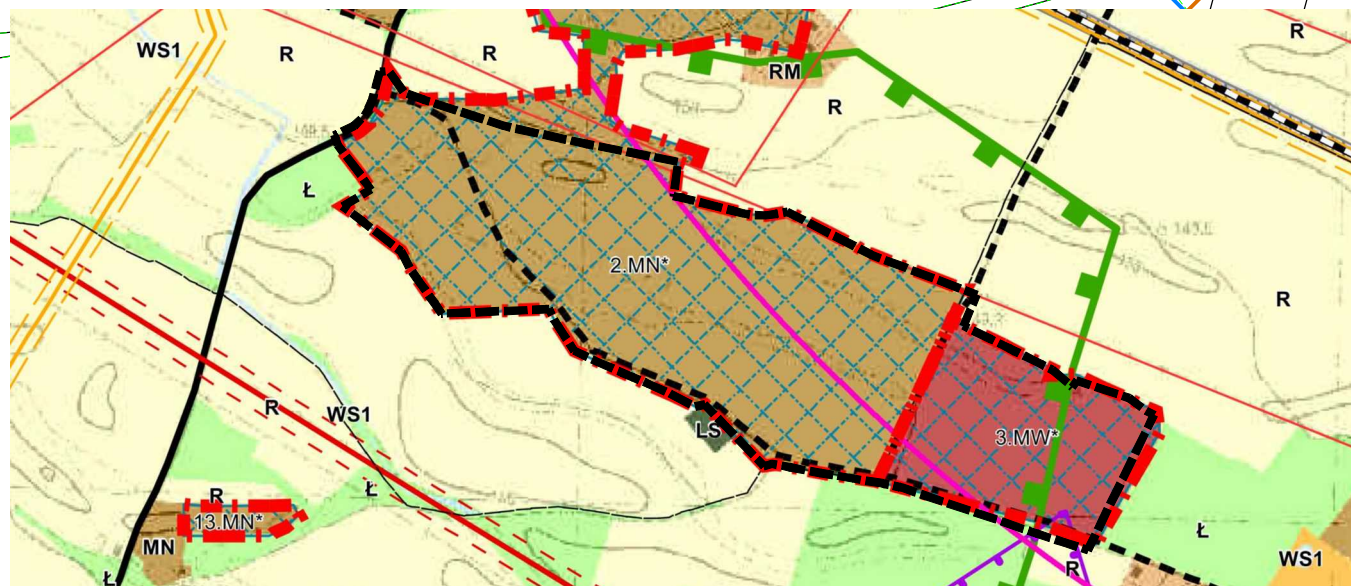
SKALA 1:2000

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Obojna - Turbia" na terenie gminy Zaleszany

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXVIII/362/2026
Rady Gminy w Zaleszanych
z dnia 26 czerwca 2026r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESZANY

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

- GRANICA ZMIANY STUDIUM
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
 - 1MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - 1MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZALESIEŃ
 - GRANICE OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH
 - PROJEKTOWANE DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ/DOJAZDOWEJ
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - GAZOCIĄGI WYSOKOPRĘŻNE WRAZ ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI
 - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV NAPIĘTRZNE
 - STACJE TRANSFORMATOROWE SN/IN
- DZIEDZICTWO KULTUROWE
 - OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
 - OSO NATURA 2000 "PUSZCZA SANDOMIERSKA"
 - OZW NATURA 2000 "ENKLAWY PUSZCZY SANDOMIERSKIEJ"
 - KORYTARZE EKOLOGICZNE O RANŻE KRAJOWEJ
- ZŁOŻA KOPALIN
 - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SIARKI
 - "JAMNICA" SR 65 NAZWA I NUMER IDENTYFIKACYJNY ZŁOŻA
- OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q=10%)
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚRĘDNE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q=1%)
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (Q=0.2%)
 - OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
 - STREFY OGRANICZEŃ W WYSOKOŚCI ZABUDOWY WOKÓŁ LOTNISKA SPORTOWEGO (M N.P.M.)

CAŁY OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 425 "DĘBICA-STAŁOWA WOLA-RZESZÓW"

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/362/2026

Rady Gminy w Zaleszanach

z dnia 26 czerwca 2026 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/362/2026 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 26 czerwca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Obojna-Turbia" na terenie gminy Zaleszany.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zaleszany 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) Rada Gminy Zaleszany przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Obojna-Turbia" 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), które będą finansowane 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 XXVIII/362/2026

Rady Gminy w Zaleszanach

z dnia 26 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Obojna - Turbia" na terenie gminy Zaleszany obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXVIII/362/2026 Rady Gminy w Zaleszanach
z dnia 26 czerwca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Obojna - Turbia" na terenie gminy Zaleszany**

Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Obojna - Turbia" na terenie gminy Zaleszany podejmuje się w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

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

Projekt planu obejmuje obszar położony w miejscowości Obojna i Turbia, który przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym oraz układem przyrodniczym, który tworzą wody powierzchniowe śródlądowe płynące z terenem zieleni.

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w miejscowości Obojna - Turbia, gmina Zaleszany, który zatwierdzony został uchwałą Nr V/64/07 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007 r. Nr 74, poz. 1714).

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany, uchwalonego uchwałą Nr VI/106/2019 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany wraz ze zmianą. Zmiana studium zatwierdzona została uchwałą Nr LI/630/2022 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany obejmowała swym zakresem między innymi obszar objęty projektem planu.

Teren projektu planu położony jest poza formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. Najbliższymi takimi obszarami są Obszary Natura 2000: Enklawy Puszczy Sandomierskiej PLH180055 oraz Dolina Dolnego Sanu PLH180020 oddalone od granic obszaru objętego projektem planu odpowiedni ok. 1,37 km na południowy-zachód i ok. 1,2 km w kierunku północnym.

Ustalenia projektu planu nie będą powodować znacząco negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000, z uwagi na dużą odległość od obszarów chronionych, poza tym obszar projektu planu położony jest poza lokalnymi ciągami ekologicznymi stanowiącymi łączność pomiędzy obszarami Natura 2000.

Tereny zabudowy wyznaczone zostały poza terenami dolin cieków wodnych oraz poza terenami bagiennymi i podmokłymi. W obszarze występuje niewielki ciek wodny, którego obszar wraz z obudową biologiczną wydzielony został w części graficznej planu, a ustalenia projektu wprowadziły w nim zakaz zabudowy.

Przewidziany sposób zagospodarowania terenu przyczyni się do zmian w środowisku przyrodniczym analizowanego obszaru, ponieważ nowe zainwestowanie będzie powodować w nim większe lub mniejsze zmiany, których całkowicie nie da się wyeliminować. W związku z tym, w ich zagospodarowaniu należy uwzględniać działania minimalizujące negatywny wpływ planowanych form zabudowy na środowisko. Realizacja nowych obiektów budowlanych winna być zgodna z wytycznymi zawartymi w projekcie planu oraz przepisami odrębnymi.

Prognoza poddaje analizie stan środowiska obszaru objętego projektem planu, a także wskazuje najważniejsze zagrożenia oraz potencjalne zmiany, jakie nastąpią w środowisku w wyniku realizacji ustaleń projektu planu.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują:

- 1)tereny i obszary górnicze;
- 2)tereny zagrożone ruchami masowymi;
- 3)obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone w oparciu o Prawo wodne;
- 4)obszary i obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

W ramach procedury planistycznej nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.), ponieważ zgoda taka została uzyskana w trakcie procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w miejscowości Obojna - Turbia, gmina Zaleszany, który zatwierdzony został uchwałą Nr V/64/07 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007 r. Nr 74, poz. 1714). Na etapie sporządzenia projektu ww planu miejscowego uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Wojewody Podkarpackiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zakres obszaru miejscowego planu zagospodarowania przyjmowany niniejszą uchwałą w pełni pokrywa się z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr V/64/07 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007 r. Nr 74, poz. 1714).

W trakcie wyłożenia 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 przedłożonym do zatwierdzenia projekcie planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- 1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez zastosowanie ujednoliconych ustaleń architektonicznych zabudowy;
- 2)walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zastosowanie ustaleń dotyczących ujednoliconych ustaleń architektonicznych zabudowy;
- 3)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikających z przepisów odrębnych;
- 4)potrzeby interesu publicznego poprzez zagwarantowanie dostępu terenów zabudowy do dróg publicznych;
- 5)ochronę środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych, poprzez ustalenie katalogu zakazów i nakazów dla planowanego zainwestowania uwzględniając specyfikę terenu objętego planu na tle systemu ochrony przyrody województwa podkarpackiego;
- 6)walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zastosowanie rozwiązań podnoszących ekonomiczniejsze wykorzystanie infrastruktury technicznej,
- 7)prawo własności, poprzez wyznaczenie terenów objętych planem umożliwiające zagospodarowanie działek na cele zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy Zaleszany,
- 8)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 Zaleszany. 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,

9) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, gdyż do dokumentacji planistycznej oraz zgromadzonych opinii i uzgodnień oraz opracowań planistycznych sporządzanych na potrzeby planu społeczeństwo miało zapewniony dostęp i wgląd do nich.

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) wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, ponieważ teren objęty projektem planu stanowi w części własność gminy Zaleszany, w ramach dokumentu zagwarantowano dostęp wyznaczonej zabudowy do dróg publicznych,

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

5) terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ponieważ nie występują one w obszarze planu.

Gmina Zaleszany posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta została zatwierdzona uchwałą Nr VIII/61/2024 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 25 września 2024 r. Ustalenia planu nie kolidują z wnioskami wynikającymi z tej analizy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą generować wydatki z budżetu gminy na realizację uzbrojenia technicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zapewnią wpływ z podatków od nieruchomości.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

1) sporządzony został na mapie pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Stalowej Woli w skali 1: 2000 co spełnia wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);

2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany zatwierdzonego uchwałą Nr VI/106/2019 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany wraz ze zmianami.

Uchwałą Nr LXV/793/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. Rada Gminy w Zaleszanach uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Obojna-Turbia" na terenie gminy Zaleszany. Uchwała ta rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podkarpackiego Nr P-II.4131.2.100.2024 z dnia 8 marca 2024 r. została unieważniona. Uchwałą Nr XXIV/291/2026 z dnia 29 stycznia 2026 r. Rada Gminy w Zaleszanach uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Obojna-Turbia" na terenie gminy Zaleszany. Uchwała ta rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podkarpackiego Nr P-I.4131.2.27.2026 z dnia 10 marca 2026 r. została unieważniona. Po wprowadzeniu zmian wynikających

z rozstrzygnięć nadzorczych Wojewody Podkarpackiego, projekt planu przedkłada się Radzie Gminy w Zaleszanach do ponownego zatwierdzenia.

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