



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 4 listopada 2020 r.

Poz. 4118

### UCHWAŁA NR XXVI/263/2020 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ SARZYNIE

z dnia 29 września 2020 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kołacznia 1”

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowa Sarzyna uchwalonego uchwałą Nr XXIX/274/2000 Rady Miejskiej w Nowej Sarzynie z dnia 29 listopada 2000 r. wraz z jego zmianami: I zmianą uchwaloną uchwałą Nr XLVII/305/2009 z dnia 17 lipca 2009 r., III zmianą uchwaloną uchwałą Nr XVIII/122/2012 z dnia 27 lutego 2012 r., II zmianą uchwaloną uchwałą Nr XIX/129/2012 z dnia 26 marca 2012 r., IV zmianą uchwaloną uchwałą Nr LIV/336/2014 z dnia 31 marca 2014 r., V zmianą uchwaloną uchwałą Nr IX/32/2015 z dnia 27 kwietnia 2015 r. oraz VI zmianą uchwaloną uchwałą Nr LIX/366/2018 z dnia 29 stycznia 2018 r. oraz VII zmianą uchwaloną uchwałą Nr VI/74/2019 z dnia 1 kwietnia 2019 r. **Rada Miejska**

#### uchwała, co następuje:

##### Rozdział 1.

##### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kołacznia 1”, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w niniejszym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowi integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony we wsi Wola Zarczycka, w przysiółku Kołacznia, o powierzchni około 4,85 ha. Od strony północno-zachodniej obszar przylega do drogi publicznej powiatowej nr 1239 R relacji Majdan Łętowski – Wola Zarczycka, od strony północnej i południowej sąsiaduje z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. Obszary przyległe z pozostałych stron, to tereny użytków rolnych i lasów.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4 i MN/U5** o łącznej powierzchni około 4,33 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, w tym handlu;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL1** o powierzchni około 0,18 ha przeznacza się pod las;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW1, KDW2 i KDW3** o łącznej powierzchni około 0,34 ha przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zostanie stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, w tym handlu nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, w tym handlu nie mniejsza niż 16 m;
- 3) nowe działki budowlane należy wydzielać wyłącznie w obrębie jednego z terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN/U1** do **MN/U5** przy zachowaniu warunków, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni i szerokości frontu mniejszych niż wymienione odpowiednio w pkt 1 i 2, z przeznaczeniem pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) linie podziału nowo wydzielanych działek budowlanych - równoległe lub prostopadłe w stosunku do granicy z przyległą działką budowlaną, przy czym dopuszcza się ich odchylenie do 2°.

§ 8. Uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów objętych planem uwarunkowań wynikających z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poprzez zachowanie od nich wymaganych przepisami odległości.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny tworzą tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem od **KDW1** do **KDW3** powiązanych bezpośrednio z drogą publiczną powiatową, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, przylegającą do jego północno-zachodniej granicy lub poprzez drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, przylegającą do jego północnej granicy;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów do nowo wydzielanych działek budowlanych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4 i MN/U5** pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, z uwzględnieniem następujących zasad:
  - a) szerokość nie mniejsza niż 5,0 m,
  - b) zakończenie dojazdu do więcej niż dwóch działek budowlanych placem nawrotowym.

§ 10. Ustala się warunki w zakresie miejsc do parkowania:

- 1) dla funkcji mieszkalnej – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny;
- 2) dla usług z wyłączeniem handlu – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku zajętej pod usługę;
- 3) dla handlu – 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

**§ 11. 1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach obszaru objętego planem poprzez jej rozbudowę o średnicy nominalnej nie mniejszej niż  $\varnothing$  100 lub studni;
- 2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących sieci napowietrznych nN zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, poprzez ich rozbudowę;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię budynków z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 4) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci zlokalizowanej w granicach obszaru objętego planem poprzez jej rozbudowę o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  160 do komunalnej biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w Sarzynie;
- 6) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, lokalizowanych w obrębie działki budowlanej, z obowiązkiem okresowego opróżniania i transportu na oczyszczalnię ścieków na zasadach obowiązujących w gminie Nowa Sarzyna;
- 7) odprowadzenie wód opadowych z dachów i zadaszeń poprzez indywidualne rozwiązanie, w tym na własny nieutwardzony teren;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z miejsc narażonych na zanieczyszczenie, w tym z dróg, miejsc do parkowania i placów poprzez zastosowanie rozwiązań nie zagrażających środowisku i terenom sąsiednim;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł pozwalających zminimalizować „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza;
- 10) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć przewodową nadziemną i podziemną oraz sieć bezprzewodową z urządzeniami radiowego systemu dostępowego.

2. W przypadku, gdy zasoby wody z sieci wodociągowej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie zapewnią ilości wymaganych do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz jej uzupełnienia z co najmniej jednego z następujących źródeł:

- 1) studni o wydajności nie mniejszej niż 10dm<sup>3</sup>/s;
- 2) punktu czerpania wody zlokalizowanego poza obszarem objętym planem.

3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przełożenie, zwiększenie do 50% lub zmniejszenie do 50% parametrów sieci wymienionych w ust. 1 pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem w planie.

**§ 12.** Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja i ich usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie Nowa Sarzyna;
- 2) magazynowanie i usuwanie odpadów powstających w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w tym handlu w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie oraz na zasadach obowiązujących w gminie Nowa Sarzyna.

**§ 13.** Dostępność komunikacyjną terenów wyznaczonych w obszarze objętym planem ustala się w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

## Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U1** o powierzchni około 0,58 ha, **MN/U2** o powierzchni około 0,25 ha, **MN/U3** o powierzchni około 2,90 ha, **MN/U4** o powierzchni około 0,25 ha i **MN/U5** o powierzchni około 0,35 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, w tym handlu.

2. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się na jednej działce budowlanej lokalizację usług, w tym handlu w budynku mieszkalnym pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie będzie większa niż 40% powierzchni całkowitej tego budynku lub w wolnostojącym budynku usługowym.

3. Powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego, w tym handlowego nie może przekroczyć 30% maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej, określonej w ust. 5 pkt 3.

4. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury, altan, wiat i zadaszeń;
- 2) miejsc do parkowania;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
- 4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) studni;
- 6) ogrodzeń;
- 7) dojazdów do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla terenu **MN/U1**:

- w odległości 12,0 m od północno-zachodniej granicy terenu,
- w odległości 6,0 m od północnej granicy terenu oraz od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW1** i **KDW2**,

b) dla terenu **MN/U2**:

- w odległości 12,0 m od południowo-wschodniej granicy terenu,
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW1** i **KDW2**,

c) dla terenu **MN/U3**:

- w odległości 12,0 m od północno-zachodniej granicy terenu oraz od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL1**,
- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW2** i **KDW3**,

d) dla terenu **MN/U4**:

- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW2** i **KDW3**,

e) dla terenu **MN/U5**:

- w odległości 12,0 m od południowo-wschodniej granicy terenu,

- w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW2** i **KDW3**;

2) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) maksymalny – 0,8,
- b) minimalny – 0,015;

3) wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

6. Cechy zabudowy:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe, w tym handlowe do dwóch kondygnacji nadziemnych;

2) maksymalna wysokość:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami, w tym handlu, wolnostojących budynków usługowych, w tym handlowych – 10,0 m do najwyższego położonego elementu dachu, to jest do głównej kalenicy, szczytu dachu,
- b) budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych oraz wiat i altan – 6,5 m do najwyższego położonego elementu dachu, to jest do głównej kalenicy, szczytu dachu;

3) szerokość elewacji frontowych:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami, w tym handlu nie większa niż 20,0 m,
- b) wolnostojących budynków usługowych, w tym handlowych, garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych nie większa niż 15,0 m,
- c) wiat i altan nie większa niż 6,0 m;

4) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

5) dopuszcza się:

- a) dachy jednospadowe o kątach nachylenia połaci od 15° do 30° budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, wiat i altan,
- b) dachy płaskie o kątach nachylenia połaci do 12° jednokondygnacyjnych budynków usługowych, w tym handlowych;

6) układ głównych kalenic lub jednej ze ścian zewnętrznych budynków równoległy lub prostopadły w stosunku do granicy z przyległą działką budowlaną;

7) pokrycie dachów o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym, lub blachą, z zastosowaniem koloru w odcieniach od czerwieni do brązu lub w odcieniu grafitu;

8) kolorystyka wszystkich elewacji budynku maksymalnie w trzech kolorach.

7. Obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) **MN/U1** bezpośrednio z drogi publicznej powiatowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, przylegającej do jego północno-zachodniej granicy oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW1** i **KDW2**, oraz poprzez drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem przylegające do północnej granicy terenu **MN/U1** i północnej **KDW1**;

2) **MN/U2** do drogi publicznej powiatowej, o której mowa w pkt 1, poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW1** i **KDW2** oraz poprzez drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem przylegające do północnej granicy terenu **MN/U1** i północnej **KDW1**;

3) **MN/U3** bezpośrednio z drogi publicznej powiatowej, o której mowa w pkt 1, oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW2 i KDW3**;

4) **MN/U4 i MN/U5** do drogi publicznej powiatowej, o której mowa w pkt 1, poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW2 i KDW3**.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11 niniejszej uchwały.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL1** o powierzchni około 0,18 ha przeznacza się pod lasy.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń melioracji wodnych oraz dróg leśnych, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów ustawy o lasach.

3. Dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL1** bezpośrednio z drogi publicznej powiatowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, przylegającej do jego północno-zachodniej granicy oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW2**.

§ 16. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDW1** stanowiący fragment drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, o powierzchni około 0,02 ha, **KDW2** o powierzchni około 0,16 ha, **KDW3** o powierzchni około 0,16 ha, przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Ustala się parametry i zasady zagospodarowania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 6,0 m, z poszerzeniem w miejscach włączenia do drogi publicznej powiatowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, przylegającej do jego północno-zachodniej granicy, za wyjątkiem terenu **KDW1** o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### Rozdział 3.

#### Przepisy przejściowe

§ 17. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem w planie ustala się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokościach:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4 i MN/U5** – 5%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL1, KDW1, KDW2, KDW3** – 0,1%.

### Rozdział 4.

#### Przepisy końcowe

§ 19. 1. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XLII/419/2006 Rady Miejskiej w Nowej Sarzynie z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia gruntów rolnych do zalesienia na terenie miasta i gminy Nowa Sarzyna, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 35, poz. 643 z dnia 18 kwietnia 2006 r. z późn. zm., w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszą uchwałą.

2. W uchwale, o której mowa w ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 w ust. 1:

a) zmienia się sumaryczną powierzchnię 3689 ha i wprowadza się w jej miejsce powierzchnię 3684,80 ha,

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) WZ-I – XV we wsi Wola Zarczycka, o łącznej powierzchni około 1645,80 ha,”;

2) w § 6 w ust. 1 w pkt 4:

a) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RI** zmienia się łączną powierzchnię około 1478,81 ha i wprowadza się w jej miejsce powierzchnię 1474,61 ha,

b) lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) WZ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, X, XI, XII, XIII, XIV, XV – o powierzchni około 584,80 ha,”.

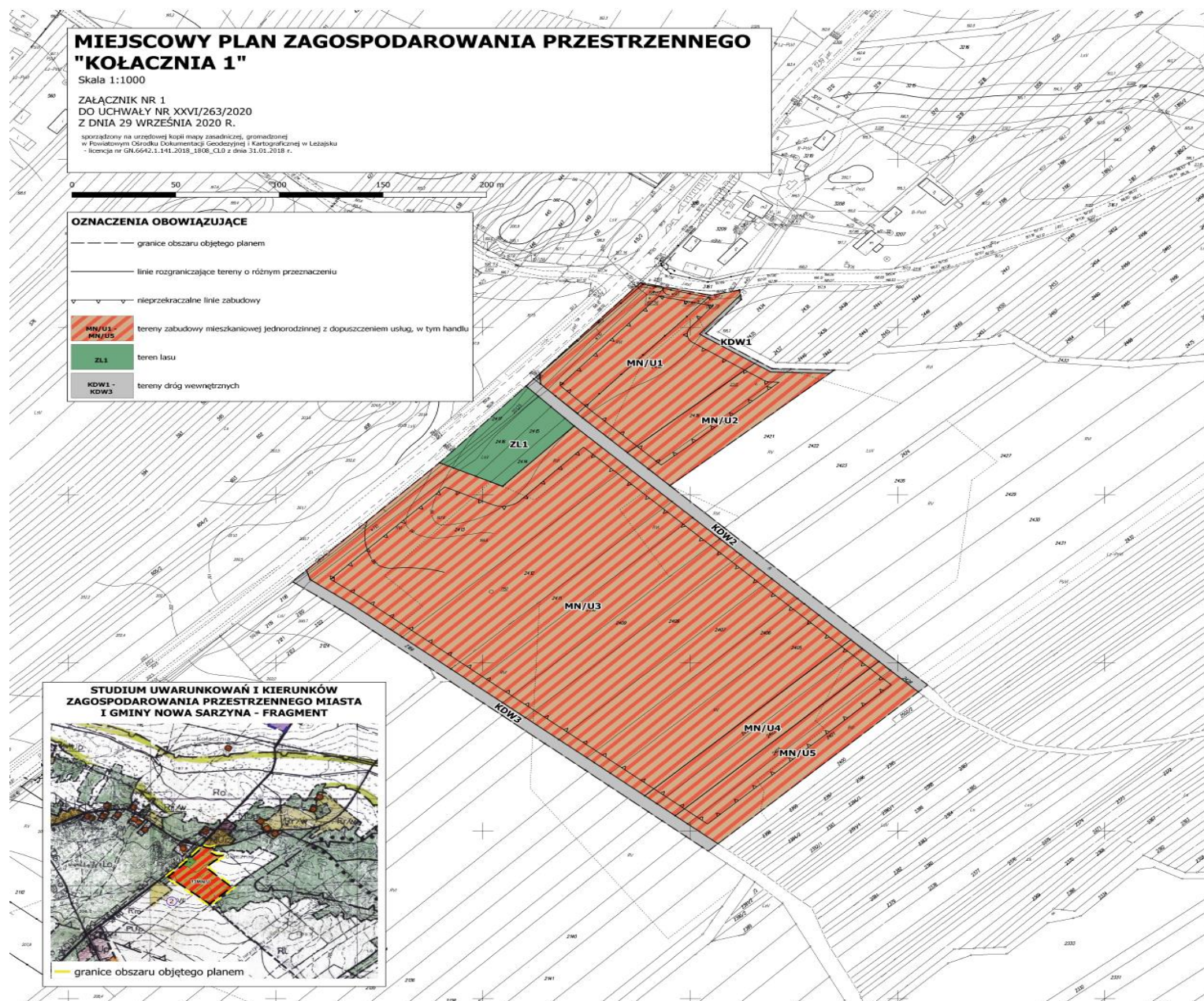
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowa Sarzyna.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej**

**Stanisław Kurlej**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/263/2020  
Rady Miejskiej w Nowej Sarzynie  
z dnia 29 września 2020 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego „Kolacznia 1”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które  
należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) **Rada Miejska**

### **postanawia**

przyjąć następujący sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) zadania z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą przez Gminę Nowa Sarzyna, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) realizacja inwestycji należących do zadań własnych gminy finansowana będzie z budżetu, funduszy strukturalnych, funduszy ochrony środowiska, a także na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu finansowania w przypadku pozyskania funduszy z innych źródeł;
- 4) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu muszą być ustalone w uchwale budżetowej.