DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 16 lipca 2026 r.

Poz. 2870

Podpisany przez:
Monika Barszcz-Chodkowska
Data: 16.07.2026 14:45:40

UCHWAŁA NR XXIII/225/2026
RADY GMINY CZUDEC

z dnia 29 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strachociny” w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec – Etap I

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 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.) Rada Gminy Czudec uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/218/01 Rady Gminy Czudec z dnia 29 czerwca 2001 r. z późn. zm. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Strachociny” w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec – Etap I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 62,12 ha, położony w miejscowości Pstrągowa pomiędzy drogami gminnymi nr 112104R i nr 112109 R oraz granicą gminy Strzyżów obręb Grodzisko, w granicach oznaczonych na załączniku do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i obowiązujący w zakresie określonym legendą;

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 3 - dane przestrzenne aktu.

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

1) **1.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM;

3) **ZL** – las, w tym 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL;

4) **R** – teren rolniczy, w tym 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R;

5) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, w tym 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD;

6) **KDW** – teren drogi wewnętrznej, w tym 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW;

7) **1.IT-T** - teren infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej.

2. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **<kdw>** - dojścia i dojazdy wydzielone liniami podziału wewnętrznego.

3. Dopuszcza się przesunięcie linii podziału wewnętrznego do 5m w obie strony.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. 1. Na terenie objętym planem dopuszcza się:

1) przebudowę sieci, budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem:

a) że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie,

b) realizacja zamierzonej inwestycji nie klasyfikuje się jako inwestycja, dla której wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

2) w terenach RM i R z wyłączeniem gruntów klas I-III, wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach do 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

2. 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 w obrębie stanowiska archeologicznego nr 21 (AZP 105-73/48), zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;

3) położenie na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;

4) występowanie terenów osuwiskowych:

a) osuwisko nieaktywne: SOPO nr 7467 i 7468,

b) osuwisko aktywne ciągle nr 56139 KRO, 56140 KRO oraz 56141 KRO,

- zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;

5) położenie w obrębie Strzyżowsko-Sędziszowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;

6) występowanie gruntów rolnych klas III oraz leśnych podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§ 4. Na terenie objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;

2) odprowadzania wód opadowych do ziemi na terenie osuwisk i terenach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; poza wskazanymi terenami dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do ziemi, jeżeli nie doprowadzi to do wypływu wprowadzanych wód na teren osuwiska lub uaktywnienia ruchów masowych ziemi.

§ 5. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenu.

§ 6. 1. Teren oznaczony symbolem **1.MN**, przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się dla budynków kierunek lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia do 2^0;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 10%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,2 powierzchni działki budowlanej;

6) zasady podziału na działki budowlane:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,2 ha,

b) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek budowlanych.

3. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:

1) wysokość budynku:

a) co najwyżej do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) nie większa niż 9 m - mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki;

2) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 20^0 i nie większym niż 45^0;

3) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;

4) kierunek lokalizacji kalenicy prostopadle lub/i równolegle do kierunku lokalizacji budynku wyznaczonego na rysunku planu z możliwością odchylenia do 2^0.

4. Cechy zabudowy budynków niemieszkalnych:

1) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki, nie większa niż 7 m;

2) powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 100 m^2;

3) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie mniejszym niż 20^0 i nie większym niż 45^0;

4) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko - podobny, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;

5) kierunek lokalizacji kalenicy prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 1.R.

5. Miejsca postojowe w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe niezależnie od miejsca w garażu na każdy lokal mieszkalny.

6. Dostępność komunikacyjna bezpośrednio do drogi publicznej 1.KDD.

§ 7. 1. Teren oznaczony symbolem **1.RM**, **2.RM**, **3.RM**, **4.RM**, **5.RM**, **6.RM**, **7.RM**, **8.RM**, **9.RM**, przeznacza się pod **zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**

2. Obszary położone w zasięgu stref występowania osuwisk aktywnych ciągle:

1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i budowy budynków;

2) przebudowa budynku jest dopuszczona przy dostosowaniu rozwiązań techniczno-technologicznych planowanej inwestycji zgodnie z wynikami badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, określonych w stosownej dokumentacji zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

3. Obszary położone w zasięgu stref występowania osuwisk nieaktywnych: lokalizacja budynków przy uwzględnieniu warunków posadowienia obiektów kubaturowych, określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie.

4. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się dla budynków kierunek lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu z możliwością odchylenia do 2^0;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 75% powierzchni działki budowlanej;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 10%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,2 powierzchni działki budowlanej;

6) tereny 1.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM i 9.RM należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną każdy;

7) zasady podziału na działki budowlane terenu 2.RM: powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,4 ha,

8) dopuszcza się wydzielenie działki jako dojście i dojazd szerokości nie mniejszej niż 4,5m, linie podziału na działki równolegle do linii rozgraniczającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania.

5. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych:

1) wysokość budynku:

a) co najwyżej do trzech kondygnacji nadziemnych,

b) nie większa niż 12 m - mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki;

2) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20^0 i nie większym niż 45^0;

3) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna, lub materiał dachówko - podobny, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;

4) kierunek lokalizacji kalenicy: prostopadle lub/i równolegle do kierunku lokalizacji budynku wyznaczonego na rysunku planu z możliwością odchylenia do 2^0.

6. Cechy zabudowy budynków niemieszkalnych:

1) dopuszcza się budynki do chowu lub hodowli zwierząt do 5 DJP na jednej działce budowlanej;

2) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub attyki, nie większa niż 12 m;

3) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20^0 i nie większym niż 45^0;

4) pokrycie dachowe: blacha płaska, dachówka ceramiczna, lub materiał dachówko - podobny, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym;

5) kierunek lokalizacji kalenicy: prostopadle lub/i równolegle do kierunku lokalizacji budynku wyznaczonego na rysunku planu z możliwością odchylenia do 2^0.

7. Cechy obiektów związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. silosy):

1) wysokość całkowita do 12 m;

2) zakaz lokalizacji na terenach osuwisk aktywnych ciągle;

3) lokalizacja na terenach osuwisk nieaktywnych przy uwzględnieniu warunków posadowienia obiektów kubaturowych, określonych w dokumentacji geologiczno-inżynierskiej poprzez dostosowanie lokalizacji obiektów i technologii ich posadowienia do warunków geotechnicznych posadowienia obiektów na gruncie.

8. Miejsca postojowe: w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe niezależnie od miejsca w garażu na każdy lokal mieszkalny.

9. Dostępność komunikacyjna:

1) bezpośrednio do wyznaczonych w planie dróg publicznych KDD oraz dróg publicznych położonych poza granicami planu po stronie północnej, północno-wschodniej, zachodniej i południowo-zachodniej;

2) pośrednio przez tereny dróg wewnętrznych KDW oraz dojścia i dojazdy przebiegające przez tereny WS, RM, R (z wyłączeniem gruntów klas III), do dróg publicznych KDD oraz dróg publicznych położonych poza granicami planu po stronie północnej, północno-wschodniej, zachodniej i południowo-zachodniej.

§ 8. 1. Teren oznaczony symbolem **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL**, przeznacza się pod las.

2. Teren należy zalesiać w odległości nie mniejszej niż 5 m od granic terenów innych niż leśne.

§ 9. 1. Teren oznaczony symbolem **3.R**, **4.R**, **5.R**, **6.R**, **7.R**, **8.R**, **9.R**, **10.R**, **11.R**, **12.R**, **13.R**, **14.R, 15.R** przeznacza się pod **tereny rolnicze** z zakazem zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenach 5R, 6R, 8R, 12R dopuszcza się lokalizacje budynków garażowych związanych z zabudową zagrodową:

1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;

2) lokalizacja w odległości nie mniejszej niż 5 m od dróg publicznych oraz nie mniej niż 4m od cieku wodnego;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100m^2;

4) wysokość do 6 m;

5) dach dwuspadowy lub jednospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0.

§ 10. 1. Teren oznaczony symbolem **1.KDD** o pow. około 0,22 ha, **2.KDD** o pow. około 0,07 ha, **3.KDD** o pow. około 0,13 ha, przeznacza się pod **drogę publiczną klasy dojazdowej.**

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) **1.KDD -** szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejsza niż 6 m;

2) **2.KDD** oraz **3.KDD** jako fragment drogi stanowiący poszerzenie drogi publicznej położonej poza granicami planu na terenie gminy Strzyżów.

§ 11. 1. Teren oznaczony symbolem **1.KDW**, **2.KDW**, **3.KDW**, przeznacza się pod **drogę wewnętrzną.**

2. Szerokość dróg wewnętrznych – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. 1. Teren oznaczony symbolem **1.IT-T**, przeznacza się pod teren infrastruktury technicznej - telekomunikacyjnej.

2. Teren należy zagospodarować pod stację bazową sieci telefonii komórkowej o wysokości do 65 m.

3. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni terenu.

4. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 70%.

5. Dostępność komunikacyjna terenu do drogi 3.KDD pośrednio przez drogę wewnętrzną 1.KDW.

§ 13. Teren oznaczony symbolem **1.WS** i **2.WS** przeznacza się pod teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 14. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę sieci energetycznych pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;

2) zaopatrzenie w wodę:

   a) z ujęcia własnego położonego na terenie objętym planem i poza jego granicami,

   b) z sieci wodociągowych położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych sieci, o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;

3) zaopatrzenie w gaz indywidualnie lub z sieci gazowych położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego tereny objętego granicami opracowania planu;

4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami lub z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych;

5) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych:

   a) do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez przebudowę, rozbudowę lub budowę nowej sieci o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu,

   b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem na oczyszczalnię ścieków;

6) odprowadzenie ścieków związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach działki siedliskowej:

   a) płyty do składowania obornika,

   b) szczelne zbiorniki na gnojówkę lub gnojowicę;

7) odprowadzenie wód opadowo-roztopowych z zastrzeżeniem §4 pkt 2): rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich;

8) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;

9) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

§ 15. Ustala się 1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia w gminie Czudec - cz. I uchwalony uchwałą nr XXXIII/226/2001 Rady Gminy w Czudcu z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podkarpackiego Nr 80 z dnia 29 października 2001r. poz. 1402.), w granicach obowiązywania załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 17. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Czudec.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Celina Bałchan

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/225/2026

Rady Gminy Czudec

z dnia 29 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Strachociny" w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec - Etap I, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Realizację zapisanych w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Strachociny" w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec- Etap I**, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, przewiduje się poprzez finansowanie ze środków gminy.

Źródłami finansowania ww. inwestycji i zadań będą również w zależności od potrzeb:

a) środki pomocowe Unii Europejskiej,

b) kredyt bankowy,

c) emisja obligacji komunalnych,

d) środki prywatne.

Nakłady ponoszone na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/225/2026
Rady Gminy Czudec
z dnia 29 maja 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

Uzasadnienie

1.PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXI/249/2021 Rady Gminy Czudec z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec uchwalonego uchwałą Nr XXXI/218/01 z dnia 29 czerwca 2001 r. z późniejszymi zmianami. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czudec. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczony w ww. Studium teren MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, R – tereny rolne, Ls – lasy.

Na części przedmiotowego terenu obowiązuje **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia w gminie Czudec – cz. I**, uchwalony uchwałą Nr XXXIII/226/2001 Rady Gminy w Czudcu z dnia 24 sierpnia 2001r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 80 z dnia 29 października 2001r. poz. 1402). Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *„wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu”.*

Opracowany projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Strachociny” w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec – Etap I**, obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 62,12 ha. Przedstawiony projekt obejmuje część zakresu zawartego w uchwale Nr XXXI/249/2021 Rady Gminy Czudec z dnia 28 maja 2021 r. W związku ze zmianami w planowanym zagospodarowaniu na części obszaru objętego ww. uchwałą z opracowania zostały wyłączone tereny 1.R i 2.R. Natomiast teren 6.ZL w wyniku wprowadzonych zmian został włączony do terenu 3.ZL. Część terenu 13.R odłączona od głównego konturu otrzymała nowe oznaczenie 15.R.

Obszar objęty planem jest położony w miejscowości Pstrągowa pomiędzy drogami gminnymi nr 112104R i nr 112109 R oraz granicą gminy Strzyżów obręb Grodzisko. W chwili obecnej obszar objęty planem stanowią grunty rolne, leśne, tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny wód (potok Strachotnik płynący wzdłuż granicy północno – wschodniej i drogi gminnej nr 112104R). Na terenie usytuowana jest sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa. Istniejące gospodarstwa zaopatrywane są w wodę z lokalnych sieci wodociągowych oraz własnych ujęć wody (studnie), a ścieki bytowe odprowadzają do zbiorników szczelnych wybieralnych.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim potrzebą stworzenia możliwości lokalizacji funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej oraz zabudowie jednorodzinnej. Ponadto zachodzi konieczność doprowadzenia obszarów istniejącej zabudowy oraz terenów rolnych i leśnych do stanu zgodnego z obecnym zagospodarowaniem w szczególności zabudowy zlokalizowanej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia w gminie Czudec – cz. I z 2001 r. pod użytkowanie leśne.

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanych funkcji.

W trakcie sporządzania planu opracowano materiały planistyczne, na podstawie których przyjęto założenia planistyczne oraz przeanalizowano złożone w wyniku zawiadomienia wnioski do planu mające zasadniczy wpływ na kształt zagospodarowania obszaru objętego planem, a w szczególności w zakresie:

-zamierzonej inwestycji o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,

-infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odbioru ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,

-sąsiedztwa inwestycji w stosunku do istniejącej zabudowy i terenów dróg publicznych.

2.PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„Strachociny" w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec - Etap I** został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587). Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski od osób prywatnych oraz prawnych nie wpłynęły, natomiast wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie planu.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano:

1)ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,

2)prognozę oddziaływania na środowisko,

3)prognozę skutków finansowych.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 1094 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzyżowie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie planu m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg oraz terenów sąsiednich. Zaprojektowanie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie czytelnego układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów planowanej zabudowy. Obszar funkcjonuje w oparciu o układ komunikacyjny publiczny (drogi gminne), istniejące drogi wewnętrzne oraz drogi gruntowe (często jako niewydzielone geodezyjnie dojścia i dojazdy do istniejącej zabudowy jak i terenów rolnych – oznaczone na rysunku planu symbolem <kdw>);

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Ustalona w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Zaproponowano takie formowanie architektury projektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, ich kolorystyki oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację oraz uzupełnienie walorów krajobrazowych miejscowości Pstrągowa. Powyższe założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie planowanej funkcji w strukturze przestrzennej analizowanej jednostki przestrzennej;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Na obszarze planu występują grunty rolne i leśne, które potencjalnie mogłyby wymagać uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, jednak na tych terenach nie jest projektowana zabudowa mogąca skutkować potrzebą uzyskania ww. zgody.

Teren leży w obrębie Strzyżowsko-Sędziszowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić tereny osuwisk nieaktywnych i aktywnych;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na terenie objętym projektem planu występuje stanowisko archeologiczne nr 21 (AZP 105-73/48);

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Ustalona w planie miejscowym funkcja nie będzie miała negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszy bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy mieszkaniowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanych funkcji;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni:**

Ustalone w planie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową, stanowić będzie kontynuację istniejącej już zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze projektu planu. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz charakteru jednostki osadniczej. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy w m. Pstrągowa,

7) **prawo własności:**

Obszar objęty planem stanowi własność osób prywatnych;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Teren planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, dlatego też nie ma uzasadnienia wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Wymagania w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

9) **potrzeby interesu publicznego:**

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia nie dotyczą przedmiotowego projektu planu;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie przedmiotowego obszaru w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na indywidualnych oraz zbiorczych systemach wodno-kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych (częściowo projektowanych).

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie, po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne do dróg publicznych;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

-w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano termin oraz zasady składania wniosków wszystkich zainteresowanych do projektu planu,

-ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbyło się w dniach od **3 listopada 2023 r. do 24 listopada 2023 r.** z terminem składania uwag do dnia **8 grudnia 2023r.** Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się **15 listopada 2023r.** W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy Czudec oraz w Biuletynie Informacji Publicznej;

-ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu II do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbyło się w dniach **od 9 marca 2026r. do 31 marca 2026r.** z terminem składania uwag **do dnia 15 kwietnia 2026r.** Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się 17 marca 2026r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Ogłoszenia i obwieszczenia wskazane w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej „Nowiny", na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Czudec oraz w miejscowości Pstrągowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Istniejąca sieć wodociągowa przebiegająca przez teren zapewnia zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody oraz odpowiednią jej jakość do celów zaopatrzenia ludności.

4.**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 3 ustawy: ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:**

Dla przedmiotowego terenu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych i interesu publicznego wyrażane w formie wniosków czy uwag. Planowana funkcja mieszkaniowa jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami inwestorów oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.

-Na etapie opracowania projektu planu wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione.

Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:

·Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

·Wizja w terenie, analiza stanu istniejącego, analiza dostępnych baz danych dotyczących analizowanego terenu w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,

·Analiza przykładowych form zabudowy mieszkaniowej pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno–przestrzenne dla obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z rozwojem mieszkaniowej. Predyspozycje te wynikają zarówno z analiz tendencji rozwojowych w Gminie, jak z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec z późniejszymi zmianami.

5.**SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

1)**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**

W granicach planu przewiduje się wyznaczenie dróg wewnętrznych, dróg publicznych oraz istniejących dojść i dojazdów w ich obecnych przebiegach, aby umożliwić skomunikowanie działek budowlanych z istniejącymi drogami publicznymi;

2)**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:**

Wzdłuż drogi powiatowej zlokalizowanej około 2 km od terenu opracowania, prowadzony jest ruch komunikacji lokalnej, co daje mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego;

3)**zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:**

W granicach planu nie przewiduje się ścieżek rowerowych, z uwagi na niewielki zakres opracowania;

4)**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a)**na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:**

Teren objęty planem zlokalizowany jest w miejscowości Pstrągowa, z zabudową zagrodową skoncentrowaną wzdłuż istniejących dróg publicznych. Proponowana nowa zabudowa mieszkaniowa zostaje wprowadzona jako uzupełnienie rozwijającej się zabudowy zagrodowej. Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne nawiązują do typu i intensywności zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie granic planu. Realizacja ustaleń planu dotyczy charakterystycznej dla tego obszaru istniejącej zabudowy zagrodowej lokalizowanej w rozproszeniu. Nie stwarza zagrożenia dla istniejących układów urbanistycznych w granicach administracyjnych gminy Czudec;

b)**na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych do nowej, planowanej zabudowy:**

nie dotyczy.

6.**ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy.**

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czudec zostało uchwalone uchwałą Nr XXXI/218/01 Rady Gminy Czudec z dnia 29 czerwca 2001 r. z późn. zm.

W 2018r. została wykonana Ocena aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniając ustalenia ww. analiz stwierdza się, iż Gmina nie ustaliła w wieloletnim programie sporządzania planów obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu. W związku z powyższym nie można ocenić przedmiotowego projektu zmiany planu w zakresie zgodności z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

7.**WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Skutki finansowe uchwalenia projektu planu **„Strachociny" w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec – Etap I,** dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania mogą być niewielkie, głównie z podatków od gruntów i nieruchomości, z uwagi na niewielkie obszary przeznaczone pod nową zabudowę.

Pozytywna kreacja przestrzeni, rozwiązania planistyczne w zakresie zasad zagospodarowania terenów wzmocnią obecną estetykę przestrzeni i przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu przedmiotowego obszaru oraz do wzrostu wartości nieruchomości.

Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy, mające istotny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wójt Gminy

Andrzej Ślipski