



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 22 sierpnia 2022 r.

Poz. 3074

UCHWAŁA NR LI/326/22 RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU

z dnia 20 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/240/21 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 13 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, przyjętego Uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska w Leżajsku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 2,17 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem

wysunięcia przed nią okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, schodów z zadaszeniami przy wejściach do budynków lub do kondygnacji podziemnych, tarasów w poziomie terenu, obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem, aby wysunięcia te nie wykaczały poza granicę obszaru objętego planem;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) 1MW(U), 2MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) 1KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala :

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków o niskim nasyceniu barw oraz kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, blacha i szkło.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2MW(U) wskazuje się odpowiednim symbolem położone w części granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- 2) w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 1MW(U), 2MW(U) wskazuje się odpowiednim symbolem położone w części granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- 3) w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 1MW(U), 2MW(U) wskazuje się odpowiednim symbolem położone w części granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) dla budynków realizowanych w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 1 i 2, ustala się:
 - a) nakaz realizacji podwyższonego parteru na wysokości co najmniej 0,8 m,

b) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDD oraz drogę przylegającą do obszaru objętego planem – ul. Długa;
- 2) układ komunikacyjny tworzy droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się dojazdy i dojścia niewyznaczone na rysunku planu;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) miejsca do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny,
 - dla usług – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu.
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych - do kanalizacji sanitarnej:
 - a) grawitacyjnej o średnicy przewodów min. \varnothing 160 mm,
 - b) ciśnieniowej o średnicy przewodów min. \varnothing 90 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów kanalizacyjnych min. \varnothing 160 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- b) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowe podziemne,
- c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
- d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
- f) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) zakaz lokalizacji biogazowni;

8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

§ 12. Ustala stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U);
- 2) 1% dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW(U)** (o powierzchni 1,13 ha), **2MW(U)** (o powierzchni 0,89 ha) ustala :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, z wykluczeniem stacji paliw, przy czym realizacja usług wyłącznie w lokalach użytkowych zlokalizowanych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) placów zabaw,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) parkingów i garaży;
- 4) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

- e) minimalna wysokość zabudowy: 11,5 m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
- g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) parametr określony w pkt 6 nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, przylegającej do terenów 1MW(U), 2MW(U), ul Długiej.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** (o powierzchni 0,15 ha) ustala:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Leżajska.

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

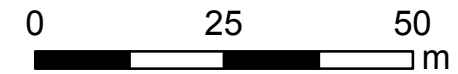
Przewodniczący Rady

Jerzy Jarosz



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 71/21 TERENU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO WIELORODZINNEGO POŁOŻONEGO PRZY UL. DŁUGIEJ I SŁONECZNEJ W LEŻAJSKU

skala 1:1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LI/326/22
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU
z dnia 20 lipca 2022 r.



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

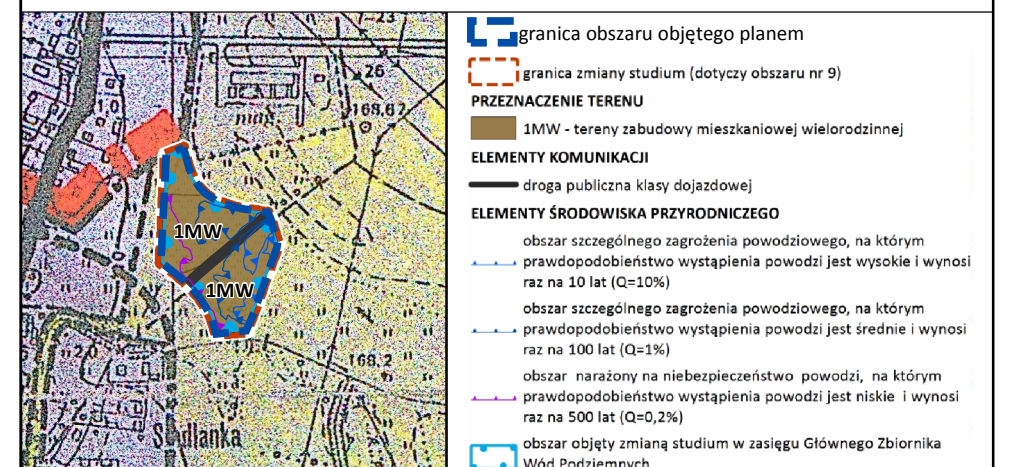
PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE

- granica administracyjna miasta
- obszar objęty planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”
- granice i obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q = 10%)
- granice i obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q = 1%)
- granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%)
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- granice działek ewidencyjnych
- drogi poza granicami planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSKA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/326/22
Rady Miejskiej w Leżajsku
z dnia 20 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Leżajsku rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129

ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U.

z 2020 r. poz. 2028) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, określają uchwalone przez Radę Miejską w Leżajsku strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).

6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską w Leżajsku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/326/22 Rady Miejskiej
w Leżajsku z dnia 20 lipca 2022 roku.

Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej.

Rada Miejska w Leżajsku na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu miejscowego, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku.

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXIX/240/21 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 13 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, przyjętego Uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części miasta, pomiędzy ulicą Długą a rzeką Jagódka, o powierzchni ok. 2,17 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu ustala tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze objętym planem będzie realizowana inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu nie występują zabytki, zabytki archeologiczne ani dobra kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7)prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski stan własności gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Leżajsku, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – istniejąca droga zlokalizowana w obszarze objętym planem oraz przylegająca do obszaru objętego planem umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry drogi zlokalizowanej w obszarze objętym planem oraz przylegającej do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętymi: uchwałą Nr LI/337/18 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska” oraz uchwałą Nr LI/338/18 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości

(„renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag, ponieważ do projektu planu miejscowego nie złożono żadnych uwag.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1)Rada Miejska w Leżajsku podjęła Uchwałę Nr XXXIX/240/21 w dniu 13 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku;
- 2)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3)ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 15 listopada 2021 r.;
- 4)sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5)uzyskano pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii MKUA;
- 7)dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8)wprowadzono zmiany wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii.

W związku z określeniem warunków dla ochrony przed powodzią w decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

- „*W przypadku realizacji inwestycji budowlanych na części terenu 1MW [określenie to prawdopodobnie stanowi pomyłkę pisarską, zapewne warunki dotyczą terenów 1MW(U), 2MW(U)], znajdującym się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m, należy poziom posadowienia parteru planowanych/projektowanych obiektów budowlanych wynieść o 0,30 m ponad rzędną zwierciadła wody Q1%,*

wyznaczoną na podstawie map zagrożenia powodziowego.

- Dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na ww. terenie IMW należy wykonać pionową izolację przeciwwodną do rzędnej minimalnej $Q1\% + 0,30\text{ m}$.

- Obiekty na ww. terenie realizowane w obszarze do głębokości 0,5 m, należy wykonać bez podpiwniczenia.

- Prace prowadzić poza okresem zagrożenia powodziowego.

- W przypadku zakończonych inwestycji należy uporządkować teren robót.”,

do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany niewykraczające poza zakres wskazany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. skorygowano zapisy planu zgodnie z warunkiem określonym w tiret 1:

„§ 8 pkt. 4: dla budynków realizowanych w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 1 i 2, ustala się:

a) nakaz realizacji podwyższonego parteru na wysokości co najmniej 0,8 m,

b) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,,

Projekt planu w wersji przekazanej do zaopiniowania lub uzgodnienia z właściwymi organami, zawierał już zapis dotyczący zakazu realizacji kondygnacji podziemnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z warunkiem określonym w tiret 3. Pozostałe warunki określone przez Dyrektora w ww. decyzji obowiązują niezależnie od zapisów planu podczas procedury wydawania pozwolenia na budowę, ponieważ decyzja administracyjna rozstrzyga sprawę co do istoty w całości lub części, a więc w sposób wiążący i trwały ustanawia, zmienia lub znosi stosunki administracyjne;

9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2022 r. do 25 maja 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 18 maja 2022 r.;

10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 9 czerwca 2022 r.;

11) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga;

12) przedstawiono Radzie Miejskiej w Leżajsku projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku do uchwalenia.

Zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Leżajsku zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Leżajsku przedstawił negatywną opinię do projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu z właściwymi organami, dokonano uzgodnienia projektu planu miejscowego z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, który w decyzji określił warunki dla ochrony terenu przed powodzią, tym samym pozwalając na realizację zabudowy w tym obszarze. W związku z powyższym uwagi Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Leżajsku dotyczące lokalizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wydają się wykraczać poza jego kompetencje, podobnie jak zgłoszenie uwagi odnośnie lokalizacji zabudowy w odległości ok. 350 m od oczyszczalni ścieków, od której nie wskazano stref ograniczonego użytkowania - zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla rozbudowy oczyszczalni w zakresie kompostowni osadów ściekowych i biokomponentów z dnia 24 czerwca 2015 r. (nr OS/AM.6220.2.4.2014/15), dla planowanego przedsięwzięcia nie zachodziła konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. W prognozie oddziaływania na

środowisko do projektu planu miejscowego uwzględniono ewentualne uciążliwości związane z lokalizacją zabudowy w pobliżu tego obiektu oraz w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Leżajsku projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.