DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 20 października 2022 r.

Poz. 3750

Podpisany przez:
Malgorzata Barbara Wasacz
Data: 20.10.2022 14:13:34

UCHWAŁA NR 86/2022
RADY GMINY LEŻAJSK

z dnia 15 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.[1)]) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leżajsk zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Leżajsk nr XV/146/2000 z dnia 28 kwietnia 2000 r. wraz z późn. zm., Rada Gminy Leżajsk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice – etap II, uchwalonego uchwałą nr XVI/81/2007 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 sierpnia 2007 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007 r. nr 82, poz. 1882, zmienionego uchwałą nr XXXVII/246/2013 Rady Gminy Leżajsk z dnia 28 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 r. poz. 2114), uchwałą nr LXI/375/2017 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2018 r. poz. 520) oraz uchwałą nr 75/2019 Rady Gminy Leżajsk z dnia 27 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2019 r. poz. 4492) zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1, dotyczy obszaru obejmującego zachodnią część obrębu Wierzawice o powierzchni około 869,15 ha, w granicach oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, który obowiązuje w zakresie oznaczeń zmiany planu nr 3 – etap II;

2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, o której mowa w ust. 1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,

o której mowa w ust. 1;

4) Załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

§ 2. W uchwale nr XVI/81/2007 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice, zmienionej uchwałą nr XXXVII/246/2013 Rady Gminy Leżajsk z dnia 28 marca 2013 r., uchwałą nr LXI/375/2017 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 grudnia 2017 r. oraz uchwałą nr 75/2019 Rady Gminy Leżajsk z dnia 27 sierpnia 2019 r., wprowadza się następujące zmiany:

1) w §2 ust. 1:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o powierzchni 255,78 ha;”,,

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 115,07 ha;”,,

c) pkt 3a otrzymuje brzmienie:

„3a) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, o powierzchni 1,90 ha;”,,

d) uchyla się pkt 4,

e) pkt 5a otrzymuje brzmienie:

„5a) P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, o powierzchni 19,59 ha;”,,

f) pkt 5b otrzymuje brzmienie:

„5b) P/RU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych, o powierzchni 10,33 ha;”,,

g) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) UK - teren usług kultury, o powierzchni 2,83 ha;”,,

h) po pkt 8 dodaje się 8a w brzmieniu:

„8a) U/KP - tereny usług podstawowych i parkingów, o powierzchni 0,15 ha;”,,

i) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) U - tereny usług podstawowych, o powierzchni 1,94 ha;”,,

j) pkt 11a otrzymuje brzmienie:

„11a) R2 - tereny rolnicze, o powierzchni 138,57 ha;”,,

k) pkt 12a otrzymuje brzmienie:

„12a) RZ2 - tereny użytków zielonych, o powierzchni 66,34 ha;”,,

l) pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) ZI — teren zieleni izolacyjnej, o powierzchni 8,27 ha;”,,

m) pkt 14a otrzymuje brzmienie:

„14a) ZL2 - tereny lasów, o powierzchni 25,33 ha;”,,

n) pkt 15a otrzymuje brzmienie:

„15a) ZLd2 - tereny dolesień, o powierzchni 8,87 ha;”,,

o) pkt 17a otrzymuje brzmienie:

„17a) WS2 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni 13,7 ha;”,,

p) pkt 19 otrzymuje brzmienie:

„19) KDG - tereny dróg publicznych głównych, o powierzchni 7,06 ha;”,,

q) pkt 20a otrzymuje brzmienie:

„20a) KDL2 - tereny dróg publicznych lokalnych, o powierzchni 6,07 ha;”,,

r) pkt 22a otrzymuje brzmienie:

„22a) KDD2 - tereny dróg publicznych dojazdowych, o powierzchni 7,79 ha;”,,

s) pkt 24a otrzymuje brzmienie:

„24a) KDW2 - tereny dróg wewnętrznych, o powierzchni 29,01 ha;”,,

t) pkt 26 otrzymuje brzmienie:

„26) KP - teren parkingów, przeznaczony na lokalizację miejsc parkingowych dla potrzeb cmentarza, o powierzchni 1,23 ha;”,,

u) pkt 27 otrzymuje brzmienie:

„27) ZC - teren cmentarza, o powierzchni 2,94 ha;”,,

v) pkt 30 otrzymuje brzmienie:

„30) KK - tereny kolejowe, o powierzchni 10,99 ha;”,,

w) pkt 31 otrzymuje brzmienie:

„31) P/U/ZZ – tereny produkcyjno–magazynowe i usługowe na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 0,15 ha; ”,,

x) pkt 32 otrzymuje brzmienie:

„32) P/RU/ZZ – tereny produkcyjno magazynowe oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 0,08 ha;”,,

y) pkt 33 otrzymuje brzmienie:

„33) MN/ZZ - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 0,01 ha;”,,

z) pkt 34 otrzymuje brzmienie:

„34) RM/ZZ – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 2,21 ha;”,,

aa) pkt 35 otrzymuje brzmienie:

„35) R/ZZ – tereny rolnicze na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 93,35 ha;”,,

bb) pkt 36 otrzymuje brzmienie:

„36) RZ/ZZ – tereny użytków zielonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 30,52 ha;”,,

cc) pkt 37 otrzymuje brzmienie:

„37) ZL/ZZ – tereny lasów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 4,85 ha;”,,

dd) pkt 38 otrzymuje brzmienie:

„38) ZI/ZZ – tereny zieleni izolacyjnej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 0,36 ha;”,,

ee) pkt 40 otrzymuje brzmienie:

„40) KDL/ZZ – tereny dróg publicznych lokalnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 0,19 ha;”,,

ff) pkt 40 otrzymuje brzmienie:

„41) KDD/ZZ – tereny dróg publicznych dojazdowych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 0,32 ha”,,

gg) pkt 42 otrzymuje brzmienie:

„42) KDW/ZZ – tereny dróg wewnętrznych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 2,75 ha;”,,

hh) pkt 43 otrzymuje brzmienie:

„43) KK/ZZ - tereny kolejowe na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o powierzchni 0,17 ha”;;

2) w §3 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć określone dla terenów RM, MN, P/U, P/RU, UK, UR, UKs, UH, U, RM/ZZ, MN/ZZ, P/U/ZZ, P/RU/ZZ przeznaczenie, które na terenie powinno lub może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe;”;;

3) w §4:

a) w ust. 1:

- w pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) lokalny układ dróg publicznych dojazdowych KDD, KDD2, który tworzą istniejące

i projektowane drogi publiczne gminne klasy D, o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10,0 m,”,,

- w pkt 1 uchyla się lit. h,

- uchyla się pkt 3,

- pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) Tereny MN/U, UR, R2, RZ2, ZL2, ZLd2, WS2, KK, U/KP.”,,

- pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) Tereny P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Ograniczenia wysokości zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów RM, MN, MN/U, 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 5.P/U, 6.P/U, 7.P/U, 8.P/U, 9.P/U, 10.P/U, P/RU, UK, UR, UKs, UO, UH, U, U/KP, KK, KP, ZC, ZL2, ZLd2, R, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.”,,

c) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Wysokość budowli na terenach RM, MN, MN/U, 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 5.P/U, 7.P/U, 8.P/U, 9.P/U, 10.P/U, P/RU, UK, UR, UKs, UO, UH, U, U/KP, KP, ZC, ZL2, ZLd2, nie większa

niż 15 m, z zastrzeżeniem ust. 3.”,,

d) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Na obszarze objętym planem w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego

w granicach jak na rysunku planu, w granicach której obowiązują przepisy odrębne

z zakresu transportu kolejowego;

2) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego w granicach

jak na rysunku planu, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego w tym rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów,

elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych, w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.”;;

4) w §4a:

a) uchyla się pkt 1, 2, 3,

b) w pkt 4:

- uchyla się lit. a, d,

- lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) od terenu drogi wewnętrznej 74.KDW2 dla terenu 4.P/U;”,,

c) uchyla się pkt 5 i 6,

d) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) 4 m od terenu drogi publicznej dojazdowej 10.KDD2 dla terenu 4.P/U;”,,

e) uchyla się pkt 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,

f) dodaje się pkt 18 w brzmieniu:

„18) jak na rysunku planu dla pozostałych terenów.”;;

5) §4b otrzymuje brzmienie:

„§ 4b. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują

w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

2) na terenach innych niż wymienione w pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,

b) 2 miejsca jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.”;;

6) uchyla się §4c;

7) po §4c dodaje się §4d w brzmieniu:

„§ 4d. Na terenach RM, MN, UH, U, ZC odległość budynków od granicy lasu zgodnie

z przepisami odrębnymi.”;;

8) w §5:

a) w pkt 1:

- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dla terenów U/KP, P/U, P/RU, P/U/ZZ, P/RU/ZZ - 20m,”,,

b) w pkt 2:

- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dla terenów U/KP, P/RU, P/U/ZZ, P/RU/ZZ - 1000m^2,”,;

9) §5a otrzymuje brzmienie:

„§ 5a. Na terenach MN, MN/U, MN/ZZ, P/U, P/RU, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, UK, UR, UKs, UO, UH, U, U/KP, KP, ZC, G2 dopuszcza się podziały działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz pod nowe dojazdy.”;;

10) §6a otrzymuje brzmienie:

„§ 6a. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, położonych w całości lub częściowo poza nieprzekraczalnymi

liniami zabudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości od dróg i wód powierzchniowych śródlądowych.”;;

11) w §7 ust. 1:

a) pkt 2a otrzymuje brzmienie:

„2a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zasilanie z sieci wodociągowej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;”,,

b) pkt 2c otrzymuje brzmienie:

„2c) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 25 mm, lub indywidualnych zbiorników na gaz płynny;”,,

c) pkt 2d otrzymuje brzmienie:

„2d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci o średnicy nie mniejszej niż 60 mm

lub zagospodarowanie na teren własny nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;”,,

d) w pkt 8a:

- lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) pkt 3 nie dotyczą terenów RM, MN, MN/U, UK, U, UR, P/U, P/RU, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2, R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, KDW2, KP, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDL/ZZ, KDW/ZZ,”,,

- lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) pkt 7 nie dotyczą terenów RM, MN, MN/U, UK, UH, UKs, UO, U, UR, U/KP, P/U, P/RU, WW, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2, R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, KDW2, KP, KK, G2, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ,”,,

- lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) pkt 8 nie dotyczą terenów RM, RZ2, WS2, ZL2, R2, KDL2,”,,

e) pkt 8b otrzymuje brzmienie:

„8b) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz oraz eksploatacji gazu na terenach RM, MN, MN/U, UK, UH, UKs, UO, U, UR, U/KP, P/U, P/RU, WW, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2, R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, KDW2, KP, KK, G2, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ:

a) zaopatrzenie w gaz dla terenów na których dopuszcza się wznoszenie budynków

z sieci średniego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż 25 mm,

b) uwzględnia się ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 Jarosław – Sandomierz poprzez zachowanie stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych:

- 30 m (po 15 m w obie strony od osi gazociągu) dla budynków niezwiązanych

z eksploatacją i dystrybucją gazu,

- w pasie eksploatacyjnym – 6 m (po 3 m w obie strony od osi gazociągu), zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,

c) uwzględnia się ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 Jarosław – Rozwadów poprzez zachowanie stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych:

- 100 m (po 50 m w obie strony od osi gazociągu) dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,

- 50 m (po 25 m w obie strony od osi gazociągu) dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej,

- 30 m (po 15 m w obie strony od osi gazociągu) dla pozostałych budynków, niezwiązanych z eksploatacją i dystrybucją gazu,

- w pasie eksploatacyjnym – 6 m (po 3 m w obie strony od osi gazociągu),

zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,

d) uwzględnia się ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących gazociągów wysokoprężnych oraz występowania czynnych odwiertów gazowych, związanych z terenem górniczym „Żołynia – Leżajsk – 2” zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w tym:

- strefę ochronną od gazociągu kopalnianego 30 m (po 15 m w obie strony

od osi gazociągu),

- strefę ochronną o promieniu 35 metrów od odwiertu czynnego,

e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących gazociągów kopalnianych i wysokiego ciśnienia,

f) dopuszcza się budowę nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego w ramach zasięgu stref wolnych od zabudowy od istniejącego odwiertu gazowego czynnego i istniejącego gazociągu kopalnianego,

g) dla gazociągów, o których mowa w lit. b, c i d obowiązują ograniczenia w zabudowie

i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;”,,

f) pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 60 mm, w przypadku jej braku do czasu jej powstania ustala się:

a) dla terenów 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 7.RM, 15.RM, 73.RM, 1.MN, 2.MN, 4.MN, 7.MN, 8.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 19.MN, 22.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 51.MN:

- gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach, z wywożeniem ścieków do punktów zlewnych oczyszczalni ścieków,

- odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków,”,,

b) dla pozostałych terenów nie wymienionych w literze a, gromadzenie ścieków

w bezodpływowych zbiornikach z wywożeniem ścieków do punktów zlewnych oczyszczalni ścieków.”;

12) po §7a dodaje się §7b w brzmieniu:

„§ 7b. Na terenach RM, MN, MN/U, UK, UH, UKs, UO, U, UR, U/KP, 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 5.P/U, 6.P/U, 7.P/U, 8.P/U, 9.P/U, 10.P/U, P/RU, WW, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2, R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, KDW2, KP, KK, G2, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.”;;

13) w §8:

a) pkt 3a otrzymuje brzmienie:

„3a) ustalenia zawarte w pkt 3 nie dotyczą terenów RM, MN, MN/U, UK, UH, UKS, UO, U, UR, U/KP, P/U, P/RU, WW, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2, R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, KDW2,

KP, KK, G2, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ;”,,

b) pkt 3b otrzymuje brzmienie:

„3b) przy zagospodarowaniu terenów RM, MN, MN/U, UK, UH, UKS, UO, U, UR, U/KP, P/U, P/RU, WW, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2, R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, KDW2, KP, KK, G2, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ uwzględnia się zasady zagospodarowania wynikające z położenia w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-425 "Dębica – Stalowa Wola - Rzeszów" poprzez zapewnienie ochrony gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;”;;

14) w §9:

a) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) przy zagospodarowaniu terenów RM, MN, MN/U, U, UR, P/U, ZI, ZL2, RZ2, R2, KDG, KDZ, KDL2, KDW2, KK, G2, WS, znajdujących się obrębie terenu i obszaru górniczego "Żołynia - Leżajsk - 2", utworzonego decyzją Ministra Środowiska nr DGe-4771-1/11450/08/MS z dnia 2 stycznia 2008 r., uwzględnia się położenie w granicach terenu i obszaru górniczego, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały;”,,

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) ustalenia zawarte w pkt 1 nie dotyczą terenów RM, MN, U, UR, P/U, ZI, ZL2, RZ2, R2, KDG, KDZ, KDL2, KDW2, KK, G2;”,,

c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) ustalenia zawarte w pkt 2, 3, 4 nie dotyczą terenów RM, MN, MN/U, UK, UH, UKs, UO, U, UR, U/KP, P/U, P/RU, WW, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2, R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, KDW2, KP, KK, G2, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ.”;;

15) §9a otrzymuje brzmienie:

„§ 9a. Obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z położenia części terenów RM, MN, MN/U, UK, UH, UKs, UO, U, UR, U/KP, P/U, P/RU, WW, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2 R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, KDW2, KP, KK, G2, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ w granicach złoża gazu ziemnego „Żołynia-Leżajsk” GZ 4612, zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.”;;

16) w §10a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na terenach P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ uwzględnia się zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały obejmujące:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%).”,,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W zakresie zasad zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ):

a) obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,

b) planowane obiekty budowlane realizowane na terenach RM/ZZ należy lokalizować poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości od 0,5 m do 2,0 m, wyznaczonym na podstawie map zagrożenia powodziowego,

c) w przypadku realizacji nowoprojektowanych obiektów budowlanych na terenach RM/ZZ, MN/ZZ, P/RU/ZZ, P/U/ZZ zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m, należy wykonać hydroizolację przeciwwodną fundamentu oraz minimalny poziom posadowienia parteru / posadzki wynieść o 0,30 m ponad rzędną zwierciadła wody Q1%, wyznaczoną na podstawie map zagrożenia powodziowego,

d) prace należy prowadzić poza okresem zagrożenia powodziowego,

e) w przypadku zakończonych inwestycji należy uporządkować teren robót.”,,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach RM, MN, U, P/RU, ZI, ZL2, RZ2, R2, WS2, KDL2, KDW2, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ przy zagospodarowaniu terenów uwzględnia się, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.”;

17) w §12:

a) uchyla się w pkt 1 lit. a,

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą terenów RM, MN, MN/U, UK, UH, UKs, UO, U, UR, U/KP, P/U, P/RU, WW, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2, R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, KDW2, KP, KK, G2, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ.”;;

18) w §14:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami: 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM, 13.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM, 20.RM, 21.RM, 22.RM, 24.RM, 25.RM, 26.RM, 27.RM, 28.RM, 29.RM, 30.RM, 31.RM, 32.RM, 33.RM, 34.RM, 35.RM, 36.RM, 37.RM, 38.RM, 39.RM, 40.RM, 41.RM, 42.RM, 43.RM, 44.RM, 45.RM, 46.RM, 47.RM, 48.RM, 49.RM, 50.RM, 51.RM, 52.RM, 53.RM, 54.RM, 55.RM, 56.RM, 57.RM, 58.RM, 59.RM, 60.RM, 61.RM, 62.RM, 63.RM, 64.RM, 65.RM, 66.RM, 67.RM, 68.RM, 69.RM, 70.RM, 71.RM, 72.RM, 73.RM, 74.RM, 75.RM, 76.RM, 77.RM, 78.RM, 79.RM, 80.RM, 81.RM, 82.RM, 83.RM, 84.RM, 85.RM, 86.RM, 87.RM, 88.RM, 89.RM, 90.RM, 91.RM.”,,

b) w ust. 2 pkt 2 uchyla się lit. c,

c) w ust. 2 pkt 2 dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) dla terenów oznaczonych symbolami: 2.RM, 3.RM, 4.RM, 7.RM, 8.RM, 10.RM, 11.RM, 15.RM, 16.RM, 17.RM, 18.RM, 19.RM, 20.RM, 22.RM, 24.RM, 25.RM, 26.RM, 27.RM, 29.RM, 31.RM, 32.RM, 33.RM, 34.RM, 35.RM, 36.RM, 37.RM, 38.RM, 39.RM, 40.RM, 41.RM, 42.RM, 43.RM, 44.RM, 45.RM, 46.RM, 47.RM, 48.RM, 49.RM, 50.RM, 51.RM, 52.RM, 54.RM, 56.RM, 58.RM, 59.RM, 60.RM, 61.RM, 63.RM, 64.RM, 65.RM, 66.RM, 67.RM, 68.RM, 69.RM, 70.RM, 71.RM, 72.RM 86.RM zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”,,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) garaży;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

3) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i agroturystyki zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

e) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;”;,

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3, nie większa niż 10,0 m;”;,

- uchyla się pkt 5,

f) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”,,

g) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Na części terenów 40.RM, 42.RM, 79.RM, 80.RM, 82.RM, 83.RM:

1) w strefie 150 m od cmentarza ("ZCs2"), zakazuje się lokalizowania studni do celów konsumpcyjnych i gospodarczych;

2) w strefie od 50 m do 150 m od cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących żywność, pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody podłączone będą do sieci wodociągowej.”,,

h) w ust. 9 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dostępność komunikacyjna terenów RM - bezpośrednia z dróg publicznych graniczących z terenem, tj. z drogi 1.KDG, z drogi 2.KDG, z drogi 1.KDL2, z drogi 2.KDL2, z drogi 3.KDL2, z drogi 5.KDL2, z drogi 1.KDD2, z drogi 2.KDD2, z drogi 3.KDD2, z drogi 4.KDD2, z drogi 5.KDD2, z drogi 6.KDD2, z drogi 7.KDD2, z drogi 9.KDD2, z drogi 10.KDD2, z drogi 11.KDD2, z drogi 12.KDD2; pośrednio poprzez drogi wewnętrzne: 2.KDW2, 3.KDW2, 4.KDW2, 5.KDW2, 6.KDW2, 10.KDW2, 11.KDW2, 18.KDW2, 20.KDW2, 21.KDW2, 22.KDW2, 24.KDW2, 25.KDW2, 26.KDW2, 27.KDW2, 28.KDW2, 30.KDW2, 31.KDW2, 32.KDW2, 33.KDW2, 34.KDW2, 38.KDW2, 40.KDW2, 41.KDW2, 42.KDW2, 43.KDW2, 44.KDW2, 45.KDW2, 49.KDW2, 52.KDW2, 57.KDW2, 58.KDW2, 59.KDW2, 60.KDW2, 61.KDW2, 62.KDW2, 63.KDW2, 64.KDW2, 65.KDW2, 66.KDW2, 68.KDW2, 76.KDW2, 82.KDW2, 87.KDW2, 8.KDW/ZZ, graniczące z terenem, poprzez teren WSU i KX z 28.KDW2, poprzez 14.WS2 z 32.KDW2, poprzez 19RM/ZZ z drogi KDL, poprzez 20.RM/ZZ z 8.KDW/ZZ, poprzez 31.RM/ZZ z 18.KDW/ZZ;”;;

19) w §14a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolami: 23.RM.”,,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Zasady obsługi komunikacyjnej: dostępność komunikacyjna terenów RM – bezpośrednia z drogi publicznej graniczącej z terenem, tj. z: drogi 2.KDD2.”;;

20) §16 otrzymuje brzmienie:

„§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN.

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne:

a) wolno stojące obiekty zabudowy usługowej, zajmujące nie więcej niż 15% powierzchni działki i nie więcej niż 100% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego,

b) usługi w budynkach mieszkalnych zajmujące mniej niż 50% powierzchni użytkowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) budynek wolno stojący lub bliźniaczy;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;

3) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 4, nie większa niż 10,0 m;

4) wysokość budynków gospodarczych, garaży i budynków usługowych nie większa niż 8,0 m;

5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachu pod kątem 20° - 45°.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym

niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu

i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony środowiska ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę oraz zdrowie i życie ludzi lub wydana została decyzja o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

8. Na części terenu 16.MN:

1) w strefie 150 m od cmentarza ("ZCs2"), zakazuje się lokalizowania studni do celów konsumpcyjnych i gospodarczych;

2) w strefie od 50 m do 150 m dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących żywność, pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody podłączone będą do sieci wodociągowej.

9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się liczbę miejsc parkingowych nie mniej niż 1 na jedno mieszkanie oraz nie mniej niż 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność komunikacyjna terenów MN - bezpośrednia z dróg publicznych graniczących z terenem, tj. z drogi 1.KDZ, z drogi 1.KDG, z drogi 2.KDG, z drogi 1.KDL2, z drogi 3.KDL2, z drogi 4.KDL2, z drogi 6.KDD2, z drogi 8.KDD2, z drogi 10.KDD2, z drogi 12.KDD2; pośrednio poprzez drogi wewnętrzne: 2.KDW2, 3.KDW2, 14.KDW2, 15.KDW2, 22.KDW2, 23.KDW2, 24.KDW2, 28.KDW2, 32.KDW2, 35.KDW2, 36.KDW2, 37.KDW2, 41.KDW2, 43.KDW2, 44.KDW2, 45.KDW2, 46.KDW2, 47.KDW2, 49.KDW2, 50.KDW2, 51.KDW2, 52.KDW2, 53.KDW2, 54.KDW2, 60.KDW2, 62.KDW2, 63.KDW2, 67.KDW2, 72.KDW2, 75.KDW2, 76.KDW2, 77.KDW2, 78.KDW2, 79.KDW2, 86.KDW2 graniczące z terenem;

2) do działek budowlanych nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w pkt 1 poprzez działkę będącą dojazdem niewydzielonym, pod warunkiem spełniania następujących wymagań:

a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i ich sposobu użytkowania,

b) szerokość dojazdów powinna być nie mniejsza niż 5 m.”;;

21) w §16a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7

ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

c) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) lokalizacja budynku mieszkalno-usługowego lub odrębnie budynku mieszkalnego lub budynku usługowego;”,,

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;”;,

- uchyla się pkt 6,

d) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym

niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”,,

e) w ust. 5:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;”,,

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;”,,

f) w ust. 8 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dostępność komunikacyjna terenów MN/U - bezpośrednia z dróg publicznych graniczących z terenem, tj. z drogi 2.KDG, z drogi 1.KDZ, z drogi 5.KDL2, z drogi 4.KDD2, z drogi 6.KDD2, z drogi 9.KDD2; pośrednia poprzez drogę wewnętrzną 76.KDW2;”,,

g) dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Na części terenu 4.MN/U:

1) w strefie 150 m od cmentarza ("ZCs2"), zakazuje się lokalizowania studni do celów konsumpcyjnych i gospodarczych;

2) w strefie od 50 m do 150 m dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących żywność, pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody podłączone będą do sieci wodociągowej.”;;

22) w §18:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczonych symbolami 5.P/U, 6.P/U, 7.P/U, 8.P/U, 9.P/U, 10.P/U.”,,

b) w ust. 2:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi; ”,,

- w pkt 2 uchyla się lit. a,

- w pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) na terenie 6.P/U - budynki mieszkalne, stacje paliw zajmujące nie więcej

niż 15% powierzchni działki i nie więcej niż 80% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego.”,,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

d) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;”,,

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachu pod kątem od 10 ° do 45° lub dachy płaskie;”,,

- uchyla się pkt 4,

- dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) dla terenu 6.P/U wysokość budowli nie większa niż 18 m.”,,

e) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym

niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”,,

f) w ust. 8 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dostępność komunikacyjna terenów P/U - bezpośrednia z dróg publicznych graniczących z terenem, tj. z drogi 1.KDZ, z drogi 1.KDL2, z drogi 4.KDL2; pośrednia poprzez drogi wewnętrzne: 3.KDW2, 46.KDW2, 75.KDW2, graniczące z terenem;”,;

23) w §20:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7

ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

b) w ust. 4:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;”,,

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) wysokość zabudowy nie większa niż:

a) 10,0 m dla terenu 3P/U,

b) 12,0 m dla pozostałych terenów;”,,

- uchyla się pkt 5,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub

uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”,,

d) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się liczbę miejsc parkingowych:

1) nie mniej niż 1 na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) nie mniej niż 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.”,,

e) w ust. 8 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dostępność komunikacyjna terenów P/U - pośrednia poprzez drogi wewnętrzne: 3.KDW2, 51.KDW2, graniczące z terenem;”,,

f) dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zastosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne przyszłe oddziaływanie przedsięwzięć wyłącznie do granic terenu.”;;

24) w §20a:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

b) w ust. 4:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a; ”,,

- uchyla się pkt 5,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”,,

g) w ust. 8 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dostępność komunikacyjna terenu P/RU - pośrednia poprzez drogi wewnętrzne: 3.KDW2, 11.KDW2, graniczące z terenem;”,,

d) dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zastosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne przyszłe oddziaływanie przedsięwzięć wyłącznie do granic terenu.”;;

25) w §21:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenie 1.UK ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

b) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a; ”,,

- uchyla się pkt 4,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenie 1.UK w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”,,

d) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Obsługa komunikacyjna terenu 1.UK bezpośrednia z drogi publicznej graniczącej

z terenem, tj. z drogi 2.KDG, z drogi 12.KDD2; poprzez drogi wewnętrzne: 64.KDW2, 65.KDW2, 66.KDW2, graniczące z terenem.”;;

26) w §21a:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenie 1.UR ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

b) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;”,,

- uchyla się pkt 4,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenie 1.UR w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”;;

27) w §22:

a) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dopuszczalne: kaplica przedpogrzebowa, obiekty związane z funkcją podstawową.”;,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenie 1.UKs ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) dzwonnicy;

2) parkingów;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej.”,,

c) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;”,,

- uchyla się pkt 4,

d) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenie 1.UKs w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”;;

28) w §23:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenie 1.UO ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

b) w ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a; ”,,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenie 1.UO w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”;;

29) w §24:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2

i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

b) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;”,,

- uchyla się pkt 4,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”;;

30) w §25:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów usług podstawowych, oznaczonych symbolami 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2

i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów i parkingów zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”,,

c) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;”,,

- uchyla się pkt 4,

d) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”;;

31) po §25 dodaje się §25a w brzmieniu:

„§ 25a. 1. Ustala się przeznaczenie terenu usług podstawowych i parkingów, oznaczony symbolem 1.U/KP.

2. Przeznaczenie podstawowe usługi oświaty i parkingi.

3. Na terenie 1.U/KP ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej.

4. Na terenie 1.U/KP w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;

2) wysokość budynków nie większa niż 18,0 m;

3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachu pod kątem 20° - 45°.

5. Na terenie 1.U/KP w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym

niż 30°;

2) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i remoncie dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;

3) dla budynków istniejących dopuszcza się w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.

6. Na terenie 1.U/KP w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

7. Na terenie 1.U/KP ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych w obrębie terenu – 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

8. Obsługa komunikacyjna terenu 1.U/KP bezpośrednia z drogi publicznej graniczącej

z terenem, tj. z drogi 9.KDD2.”;;

32) w §26 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7

ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej.”;;

33) w §30 w ust. 2:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, dla 3.KDL2 nie mniejsza niż 20,0 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;”,,

b) dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) szerokość pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, dla 4.KDL2 nie mniejsza niż 12,8 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.”;;

34) w §31a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 1.KDD2, 2.KDD2, 3.KDD2, 4.KDD2, 5.KDD2, 6.KDD2, 7.KDD2, 8.KDD2, 9.KDD2, 10.KDD2, 11.KDD2, 12.KDD2.”;,

b) w ust. 2:

- pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) dla 8.KDD2 zagospodarowanie jako fragment istniejącego pasa drogowego o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;”,,

- dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) dla 10.KDD2, 11.KDD2, 12.KDD2 szerokość istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań nie mniejsza niż 10 m, mierzona jako cała szerokość istniejącego pasa drogowego łącznie z fragmentem istniejącego pasa drogowego dróg publicznych dojazdowych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.”,,

c) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się odzysk odpadów poprzez wykorzystanie żużla w celu utwardzenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.”;;

35) w §33a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1.KDW2, 2.KDW2, 3.KDW2, 4.KDW2, 5.KDW2, 6.KDW2, 7.KDW2, 8.KDW2, 9.KDW2, 10.KDW2, 11.KDW2, 12.KDW2, 13.KDW2, 14.KDW2, 15.KDW2, 16.KDW2, 17.KDW2, 18.KDW2, 19.KDW2, 20.KDW2, 21.KDW2, 22.KDW2, 23.KDW2, 24.KDW2, 25.KDW2, 26.KDW2, 27.KDW2, 28.KDW2, 29.KDW2, 30.KDW2, 31.KDW2, 32.KDW2, 33.KDW2, 34.KDW2, 35.KDW2, 36.KDW2, 37.KDW2, 38.KDW2, 39.KDW2, 40.KDW2, 41.KDW2, 42.KDW2, 43.KDW2, 44.KDW2, 45.KDW2, 46.KDW2, 47.KDW2, 48.KDW2, 49.KDW2, 50.KDW2, 51.KDW2, 52.KDW2, 53.KDW2, 54.KDW2, 55.KDW2, 56.KDW2, 57.KDW2, 58.KDW2, 59.KDW2, 60.KDW2, 61.KDW2, 62.KDW2, 63.KDW2, 64.KDW2, 65.KDW2, 66.KDW2, 67.KDW2, 68.KDW2, 69.KDW2, 70.KDW2, 71.KDW2, 72.KDW2, 73.KDW2, 74.KDW2, 75.KDW2, 76.KDW2, 77.KDW2, 78.KDW2, 79.KDW2, 80.KDW2, 81.KDW2, 82.KDW2, 83.KDW2, 84.KDW2, 85.KDW2, 86.KDW2, 87.KDW2.”,,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 4,5 m, mierzona jako szerokość pasa drogowego łącznie z terenami dróg wewnętrznych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.”,,

c) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się odzysk odpadów poprzez wykorzystanie żużla w celu utwardzenia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.”;;

36) w §33b:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów kolejowych, oznaczonych symbolami: 1.KK, 2.KK, 3.KK, 4.KK.”,,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przeznaczenie terenu podstawowe: tereny kolejowe, rozumiane jako tereny komunikacji kolejowej oraz urządzeń i obiektów związanych z komunikacją kolejową, w tym drogi wewnętrzne, skrzyżowania oraz przejazdy dróg publicznych i wewnętrznych.”,,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont istniejącej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, w tym masztów radiowo-telekomunikacyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.”,,

d) w ust. 5 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) wysokość budowli nie większa niż 50 m.”;;

37) w §35:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej.”,,

b) uchyla się ust. 4;

38) w §36 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolami: 1.ZI, 2.ZI, 3.ZI, 4.ZI, 5.ZI, 6.ZI, 7.ZI, 8.ZI, 9.ZI, 10.ZI, 11.ZI, 12.ZI, 13.ZI, 14.ZI, 15.ZI, 16.ZI, 17.ZI.”;;

39) w §37:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) kaplicy;

2) domu przedpogrzebowego;

3) kolumbarium;

4) parkingów;

5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej.”,,

b) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;”,,

- po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) wysokość kolumbarium nie większa niż 5 m;”,,

- uchyla się pkt 3,

- pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 75°.”,,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Na terenie 1.ZC w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy kopułowe;

2) dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30°;

3) dla budynków istniejących w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z pkt 1 i 2.”,;

40) w §38a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: 1.R2, 2.R2, 3.R2, 4.R2, 5.R2, 6.R2, 7.R2, 8.R2, 9.R2, 10.R2, 11.R2, 12.R2, 13.R2, 14.R2, 15.R2, 16.R2, 17.R2, 18.R2, 19.R2, 20.R2, 21.R2, 22.R2, 23.R2, 24.R2, 25.R2, 26.R2, 27.R2, 28.R2, 29.R2, 30.R2, 31.R2, 32.R2, 33.R2, 34.R2, 35.R2, 36.R2, 37.R2, 38.R2, 39.R2, 40.R2, 41.R2, 42.R2, 43.R2, 44.R2, 45.R2, 46.R2, 47.R2, 48.R2, 49.R2, 50.R2, 51.R2, 52.R2, 53.R2, 54.R2, 55.R2, 56.R2, 57.R2, 58.R2, 59.R2, 60.R2, 61.R2, 62.R2, 63.R2, 64.R2, 65.R2, 66.R2, 67.R2, 68.R2, 69.R2, 70.R2, 71.R2, 72.R2, 73.R2, 74.R2, 75.R2, 76.R2, 77.R2, 78.R2, 79.R2, 80.R2, 81.R2, 82.R2, 83.R2, 84.R2, 85.R2, 86.R2, 87.R2, 88.R2, 89.R2, 90.R2, 91.R2, 92.R2, 93.R2, 94.R2, 95.R2, 96.R2.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) zakaz budowy budynków mieszkalnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §4a z uwzględnieniem §6a;

3) wysokość budynków i budowli służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu do 12 m;

4) dla 73.R2 dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu

od 20° do 45° lub dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 30°;

5) dla pozostałych terenów nachylenie połaci dachu nie większa niż 45°.”,,

c) dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu

i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem nie naruszania przepisów

o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki;

3) budynków gospodarczych i inwentarskich, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

4) zalesień.”;;

41) w §39a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów użytków zielonych, oznaczonych symbolami: 1.RZ2, 2.RZ2, 3.RZ2, 4.RZ2, 5.RZ2, 6.RZ2, 7.RZ2, 8.RZ2, 9.RZ2, 10.RZ2, 11.RZ2, 12.RZ2, 13.RZ2, 14.RZ2, 15.RZ2, 16.RZ2, 17.RZ2, 18.RZ2, 19.RZ2, 20.RZ2, 21.RZ2, 22.RZ2, 23.RZ2, 24.RZ2, 25.RZ2, 26.RZ2, 27.RZ2, 28.RZ2, 29.RZ2, 30.RZ2, 31.RZ2, 32.RZ2, 33.RZ2, 34.RZ2, 35.RZ2, 36.RZ2, 37.RZ2, 38.RZ2, 39.RZ2, 40.RZ2, 41.RZ2, 42.RZ2, 43.RZ2, 44.RZ2, 45.RZ2, 46.RZ2, 47.RZ2, 48.RZ2, 49.RZ2, 50.RZ2, 51.RZ2, 52.RZ2, 53.RZ2, 54.RZ2, 55.RZ2, 56.RZ2, 57.RZ2, 58.RZ2, 59.RZ2, 60.RZ2, 61.RZ2, 62.RZ2, 63.RZ2, 64.RZ2, 65.RZ2, 66.RZ2, 67.RZ2, 68.RZ2, 69.RZ2, 70.RZ2, 71.RZ2, 72.RZ2, 73.RZ2, 74.RZ2, 75.RZ2, 76.RZ2, 77.RZ2, 78.RZ2, 79.RZ2, 80.RZ2, 81.RZ2, 82.RZ2, 83.RZ2, 84.RZ2, 85.RZ2, 86.RZ2.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem: inwestycji związanych z realizacją urządzeń związanych z melioracją wodną, zaopatrzeniem rolnictwa w wodę i kanalizację, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz infrastrukturą techniczną, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.”,,

c) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem nie naruszania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ma zastosowanie odpowiednio przepis §7 ust. 2 i 3, oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni działki.”;;

42) w §42a ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Dopuszcza się: budynki i budowle związane z gospodarką leśną, urządzenia melioracji wodnych, drogi i ścieżki leśne, parkingi leśne i urządzenia turystyczne, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.”;;

43) w §43a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów dolesień, oznaczonych symbolami: 1.ZLd2, 2.ZLd2, 3.ZLd2, 4.ZLd2, 5.ZLd2, 6.ZLd2, 7.ZLd2.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Dopuszcza się: budynki i budowle związane z gospodarką leśną, urządzenia melioracji wodnych, drogi i ścieżki leśne, parkingi leśne, urządzenia turystyczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.”;;

44) w §45 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Obsługa komunikacyjna terenu 1.WW z drogi wewnętrznej 3.KDW2 poprzez teren 1.P/U.”;;

45) w §45a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów produkcyjno–magazynowych i usługowych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami 1.P/U/ZZ, 2.P/U/ZZ.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Obsługa komunikacyjna terenów P/U/ZZ poprzez teren 5.P/U z drogi wewnętrznej 3.KDW2.”;;

46) w §45c:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego symbolem 1.MN/ZZ.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Obsługa komunikacyjna terenu MN/ZZ z drogi wewnętrznej 17.KDW/ZZ.”;;

47) w §45b:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów produkcyjno magazynowych oraz obsługi produkcji

w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami 1.P/RU/ZZ, 2.P/RU/ZZ.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Obsługa komunikacyjna terenów P/RU/ZZ z dróg wewnętrznych 3.KDW2 poprzez teren 1.P/RU.”;;

48) w §45d:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami 1.RM/ZZ, 2.RM/ZZ, 3.RM/ZZ, 4.RM/ZZ, 5.RM/ZZ, 6.RM/ZZ, 7.RM/ZZ, 8.RM/ZZ, 9.RM/ZZ, 10.RM/ZZ, 11.RM/ZZ, 12.RM/ZZ, 13.RM/ZZ, 14.RM/ZZ, 15.RM/ZZ, 16.RM/ZZ, 17.RM/ZZ, 18.RM/ZZ, 19.RM/ZZ, 20.RM/ZZ, 21.RM/ZZ, 22.RM/ZZ, 23.RM/ZZ, 24.RM/ZZ, 25.RM/ZZ, 26.RM/ZZ, 27.RM/ZZ, 28.RM/ZZ, 29.RM/ZZ, 30.RM/ZZ, 31.RM/ZZ, 32.RM/ZZ, 33.RM/ZZ.”,,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Obsługa komunikacyjna terenów RM/ZZ bezpośrednia z dróg publicznych: 1.KDG/ZZ, 1.KDL/ZZ, 4.KDL/ZZ, 5.KDL/ZZ, 4.KDD/ZZ, 6.KDD/ZZ, 7.KDD/ZZ; z dróg wewnętrznych

na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią 3.KDW/ZZ, 6.KDW/ZZ, 8.KDW/ZZ, 17.KDW/ZZ, 18.KDW/ZZ, 28.KDW/ZZ; poprzez teren 13.RM z 22.KDW2, poprzez teren 13.RM z 2.KDL2, poprzez teren 14.RM z drogi KDL, poprzez teren 19RM z 1.KDD2, poprzez tereny 20.RM i 23.RM z 2.KDD2, poprzez tereny 19.RM i 22.RM z 25.KDW2, poprzez teren 35.RM z 68.KDW2, poprzez teren 34.RM z 9.KDD2, poprzez teren 37.RM z 38.KDW2, poprzez teren 45.RM z 1.KDG, poprzez teren 47.RM z 58.KDW2, poprzez teren 67.RM z 63.KDW2,.”;;

49) w §45e ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów rolnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami 1.R/ZZ, 2.R/ZZ, 3.R/ZZ, 4.R/ZZ, 5.R/ZZ, 6.R/ZZ, 7.R/ZZ, 8.R/ZZ, 9.R/ZZ, 10.R/ZZ, 11.R/ZZ, 12.R/ZZ, 13.R/ZZ, 14.R/ZZ, 15.R/ZZ, 16.R/ZZ, 17.R/ZZ, 18.R/ZZ, 19.R/ZZ, 20.R/ZZ, 21.R/ZZ, 22.R/ZZ, 23.R/ZZ, 24.R/ZZ, 25.R/ZZ, 26.R/ZZ, 27.R/ZZ, 28.R/ZZ, 29.R/ZZ, 30.R/ZZ, 31.R/ZZ, 32.R/ZZ, 33.R/ZZ, 34.R/ZZ.”;;

50) w §45f ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów użytków zielonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami 1.RZ/ZZ, 2.RZ/ZZ, 3.RZ/ZZ, 4.RZ/ZZ, 5.RZ/ZZ, 6.RZ/ZZ, 7.RZ/ZZ, 8.RZ/ZZ, 9.RZ/ZZ, 10.RZ/ZZ, 11.RZ/ZZ, 12.RZ/ZZ, 13.RZ/ZZ, 14.RZ/ZZ, 15.RZ/ZZ, 16.RZ/ZZ, 17.RZ/ZZ, 18.RZ/ZZ, 19.RZ/ZZ, 20.RZ/ZZ, 21.RZ/ZZ, 22.RZ/ZZ, 23.RZ/ZZ, 24.RZ/ZZ, 25.RZ/ZZ, 26.RZ/ZZ, 27.RZ/ZZ, 28.RZ/ZZ, 29.RZ/ZZ, 30.RZ/ZZ, 31.RZ/ZZ, 32.RZ/ZZ, 33.RZ/ZZ, 34.RZ/ZZ, 35.RZ/ZZ, 36.RZ/ZZ, 37.RZ/ZZ, 38.RZ/ZZ, 39.RZ/ZZ, 40.RZ/ZZ, 41.RZ/ZZ, 42.RZ/ZZ, 43.RZ/ZZ, 44.RZ/ZZ, 45.RZ/ZZ, 46.RZ/ZZ, 47.RZ/ZZ, 48.RZ/ZZ, 49.RZ/ZZ, 50.RZ/ZZ, 51.RZ/ZZ, 52.RZ/ZZ, 53.RZ/ZZ, 54.RZ/ZZ, 55.RZ/ZZ, 56.RZ/ZZ, 57.RZ/ZZ, 58.RZ/ZZ, 59.RZ/ZZ, 60.RZ/ZZ, 61.RZ/ZZ, 62.RZ/ZZ, 63.RZ/ZZ, 64.RZ/ZZ, 65.RZ/ZZ, 66.RZ/ZZ, 67.RZ/ZZ, 68.RZ/ZZ.”;;

51) w §45h ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 45h. 1. Ustala się przeznaczenie terenów zieleni izolacyjnej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami 1.ZI/ZZ, 2.ZI/ZZ, 3.ZI/ZZ, 4.ZI/ZZ, 5.ZI/ZZ, 6ZI/ZZ.”;;

52) w §45j:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych lokalnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami: 1.KDL/ZZ, 2.KDL/ZZ, 3.KDL/ZZ, 4.KDL/ZZ, 5.KDL/ZZ, 6.KDL/ZZ.”,,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Tereny 1.KDL/ZZ, 2.KDL/ZZ, 3.KDL/ZZ, 4.KDL/ZZ, 5.KDL/ZZ, 6.KDL/ZZ należy zagospodarować jako fragmenty dróg lokalnych.”;;

53) w §45k:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów dróg publicznych dojazdowych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami 1.KDD/ZZ, 2.KDD/ZZ, 3.KDD/ZZ, 4.KDD/ZZ, 5.KDD/ZZ, 6.KDD/ZZ, 7.KDD/ZZ.”,,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Tereny o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować jako fragmenty dróg dojazdowych.”;;

54) w §45l:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów dróg wewnętrznych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego symbolem 1.KDW/ZZ, 2.KDW/ZZ, 3.KDW/ZZ, 4.KDW/ZZ, 5.KDW/ZZ, 6.KDW/ZZ, 7.KDW/ZZ, 8.KDW/ZZ, 9.KDW/ZZ, 10.KDW/ZZ, 11.KDW/ZZ, 12.KDW/ZZ, 13.KDW/ZZ, 14.KDW/ZZ, 15.KDW/ZZ, 16.KDW/ZZ, 17.KDW/ZZ, 18.KDW/ZZ, 19.KDW/ZZ, 20.KDW/ZZ, 21.KDW/ZZ, 22.KDW/ZZ, 23.KDW/ZZ, 24.KDW/ZZ, 25.KDW/ZZ, 26.KDW/ZZ, 27.KDW/ZZ, 28.KDW/ZZ, 29.KDW/ZZ.”,,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Tereny, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować jako fragmenty dróg wewnętrznych.”;;

55) w §45m ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się przeznaczenie terenów kolejowych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych symbolami 1.KK/ZZ, 2.KK/ZZ, 3.KK/ZZ.”;;

56) §49a otrzymuje brzmienie:

„§ 49a. Dla terenów RM, MN, MN/U, UK, UH, UKs, UO, U, UR, U/KP, P/U, R/RU, WW, ZI, ZL2, ZLd2, RZ2, R2, ZC, WS2, KDG, KDZ, KDL2, KDD2, G2, KDW2, KP, P/U/ZZ, P/RU/ZZ, MN/ZZ, RM/ZZ, R/ZZ, RZ/ZZ, ZL/ZZ, ZI/ZZ, KDG/ZZ, KDL/ZZ, KDD/ZZ, KDW/ZZ, KK/ZZ ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości - 1%.”;;

57) na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr XVI/81/2007 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 sierpnia 2007 r. z późn. zm., wprowadza się zmiany zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, w zakresie oznaczeń zmiany planu nr 3 – etap II.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leżajsk.

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

Przewodniczący Rady

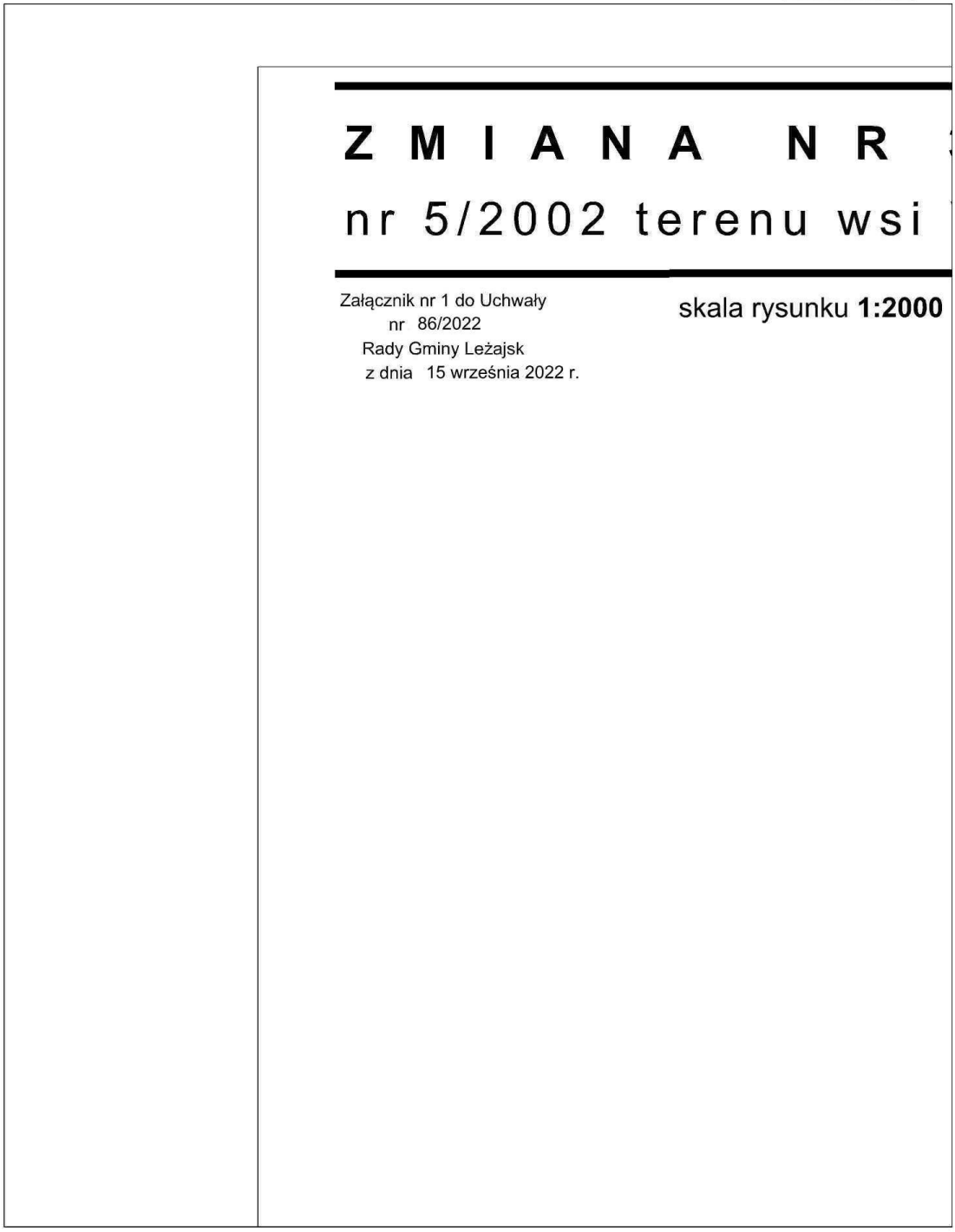
Kazimierz Krawiec

ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]





ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

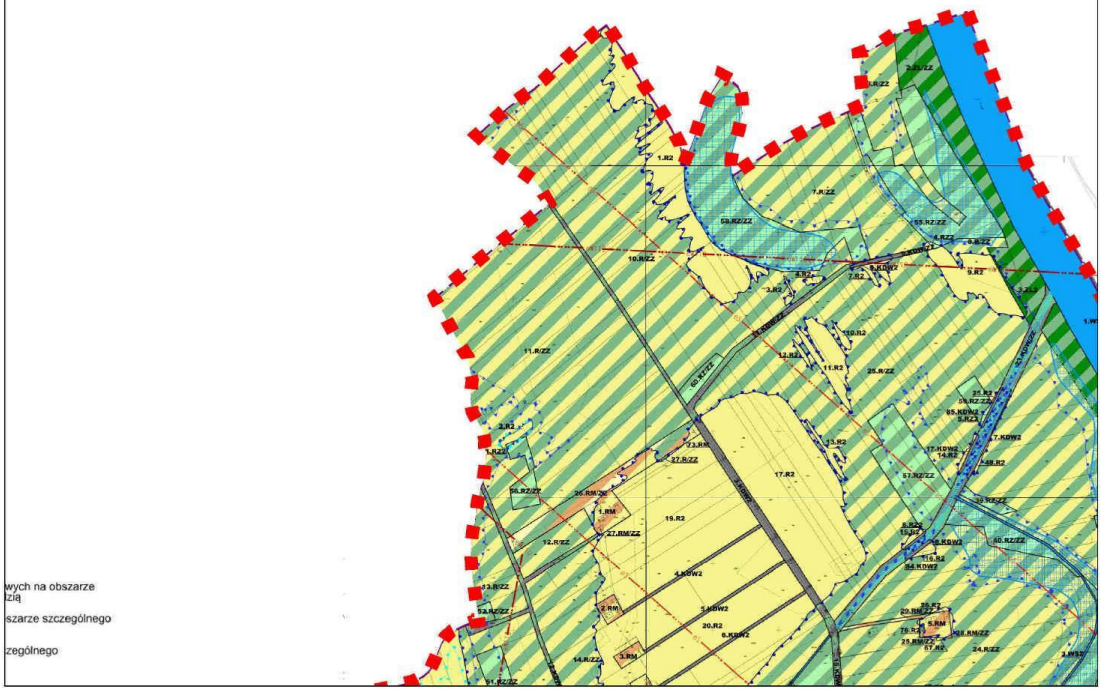
N

A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8
C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8
E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8
F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8
G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
I1	I2	I3	I4	I5	I6	I7	I8

L A N U Z A G O S P O D A

ACZONYM TERENEM ZMIANY PLANU NR 3 - etap II

a 29 sierpnia 2007 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007 r.
nia 28 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 r. poz. 2114),
z dnia 29 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2018 r. poz. 5
r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2019 r. poz. 4492)

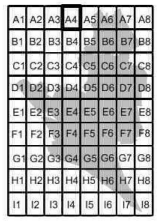


wych na obszarze
zią
szarze szczególnego
zególnego

ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

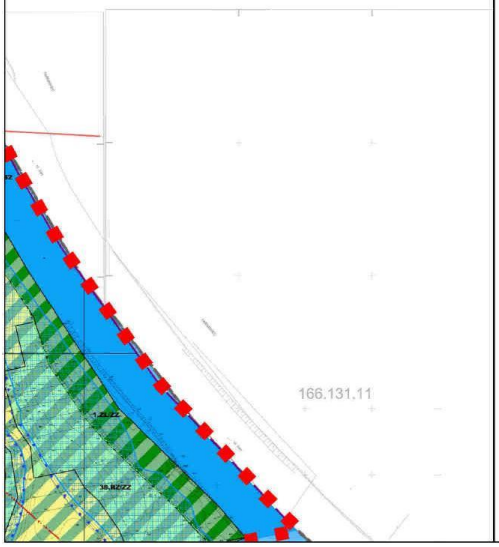


R O W A N I A P R Z E S T R

Nr 82, poz. 1882, ze zmianą

20 oraz zmianą uchwaloną

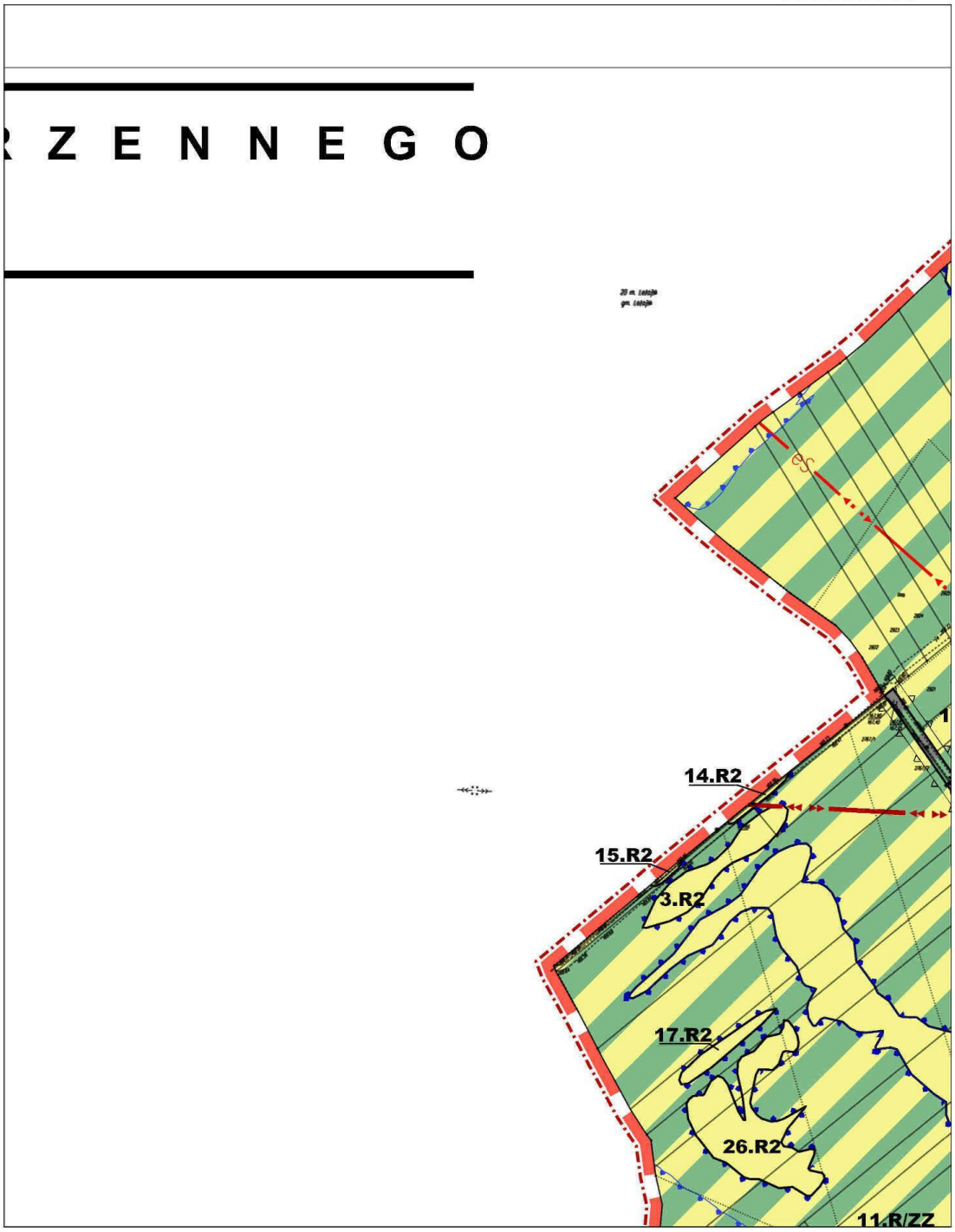
granica zmiany planu nr 3 - etap II



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

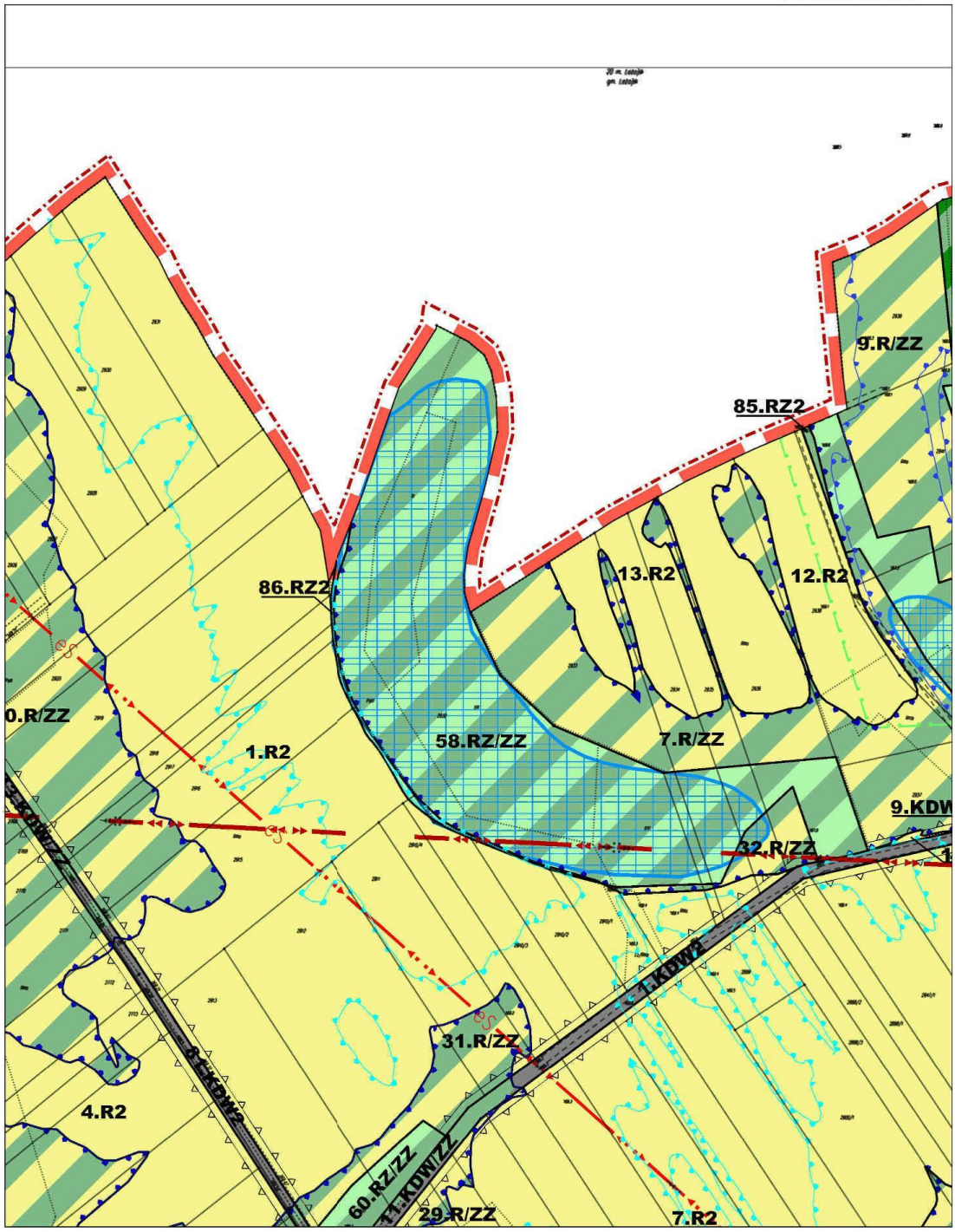
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

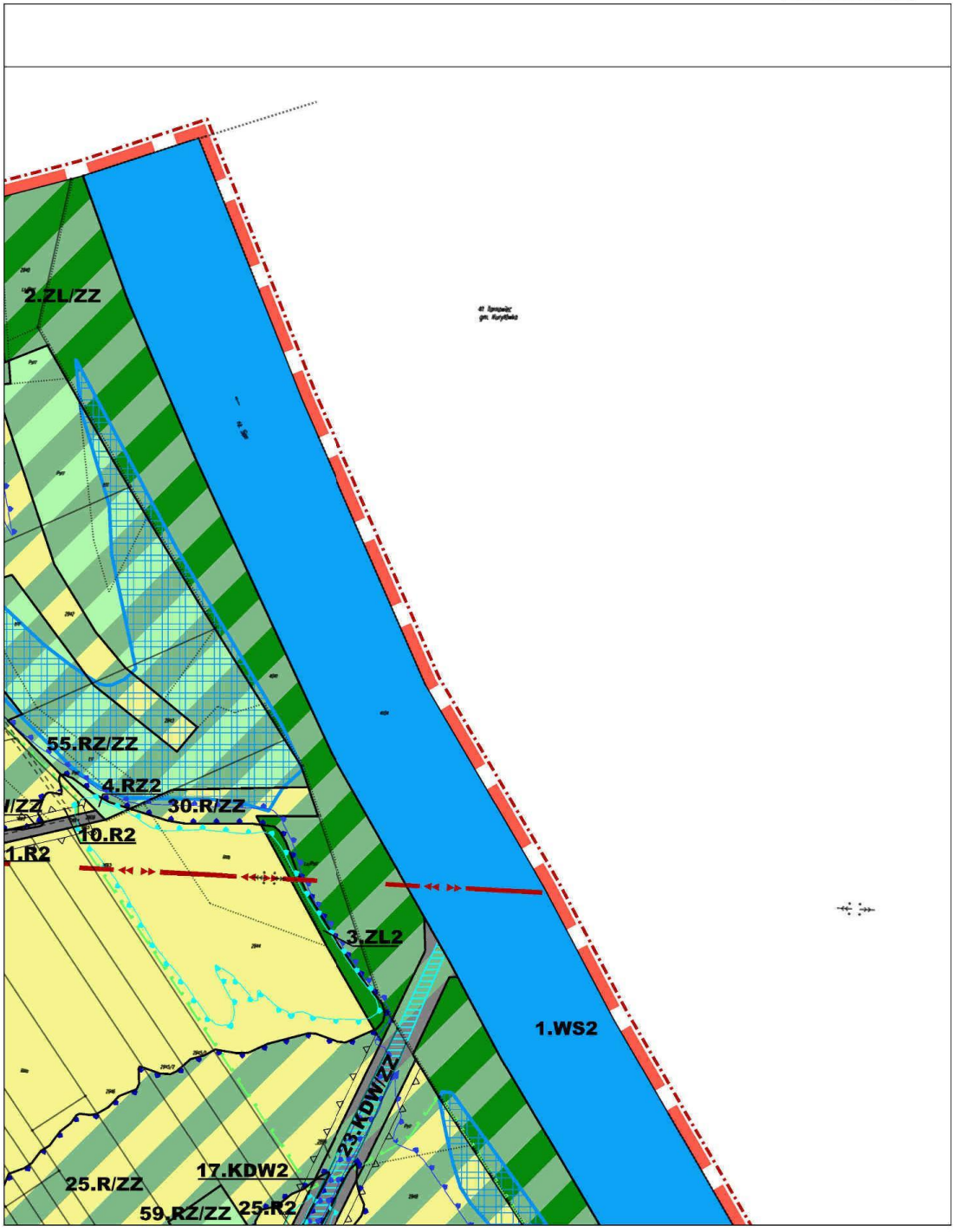
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

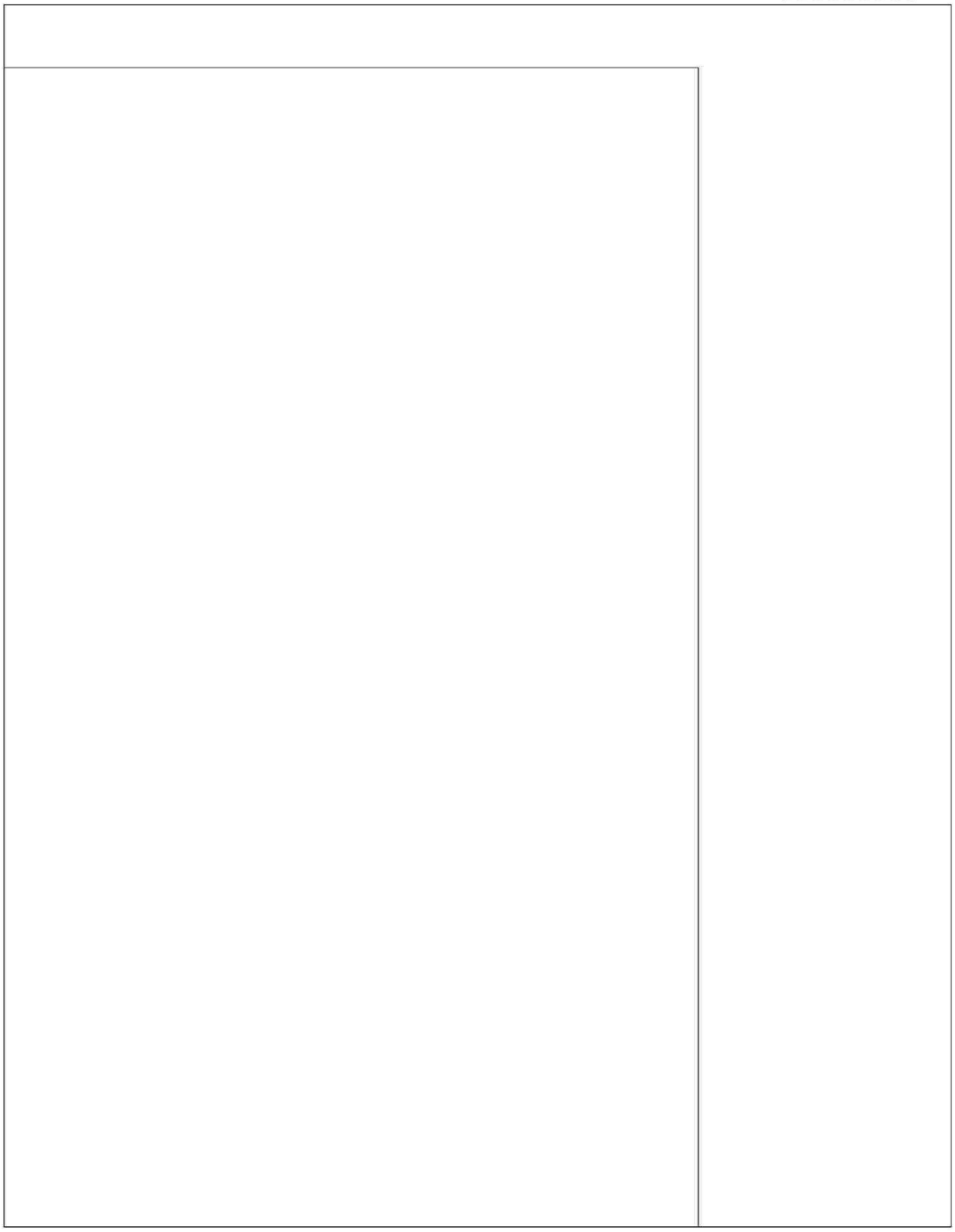


ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



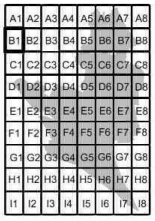


ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000



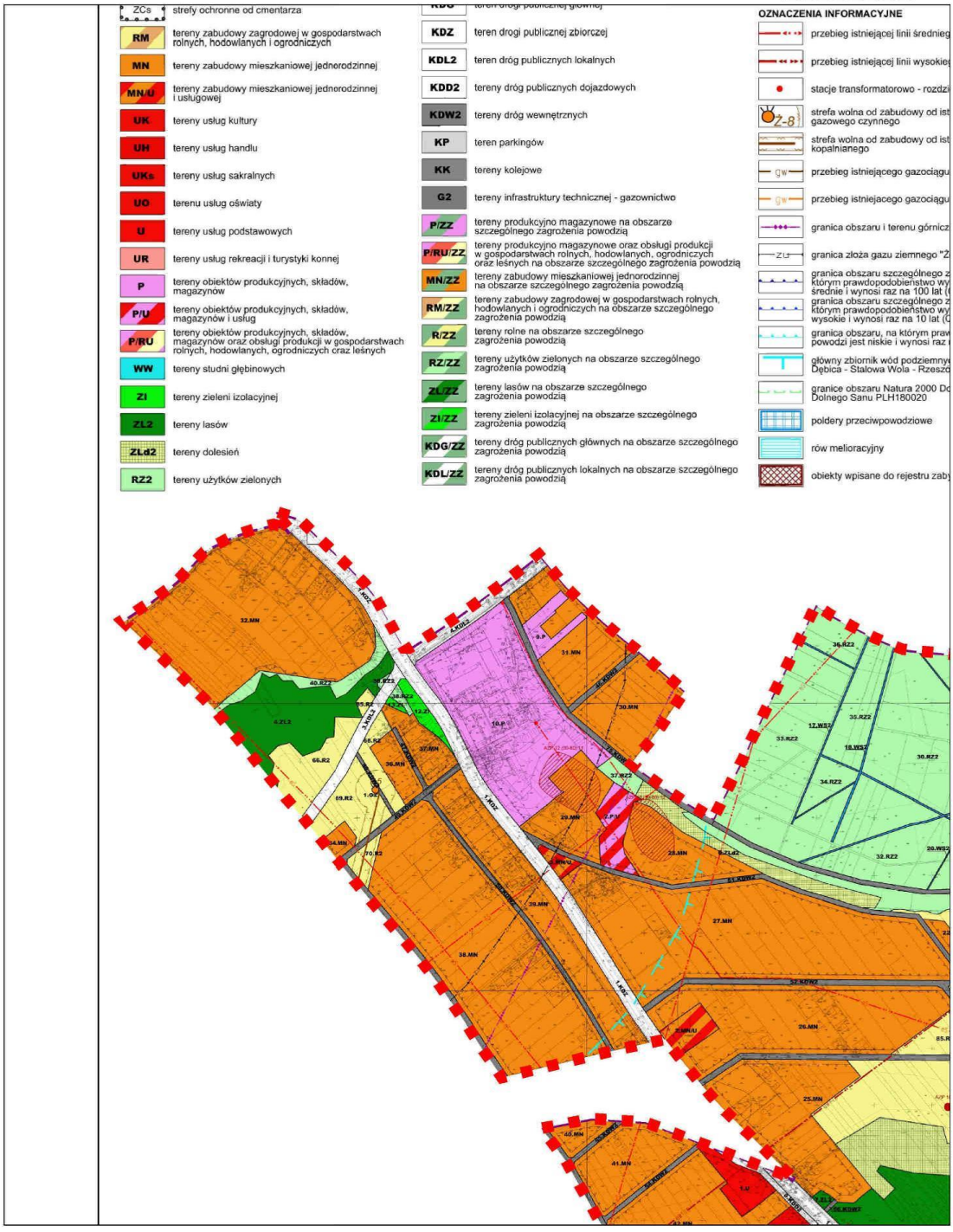




ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

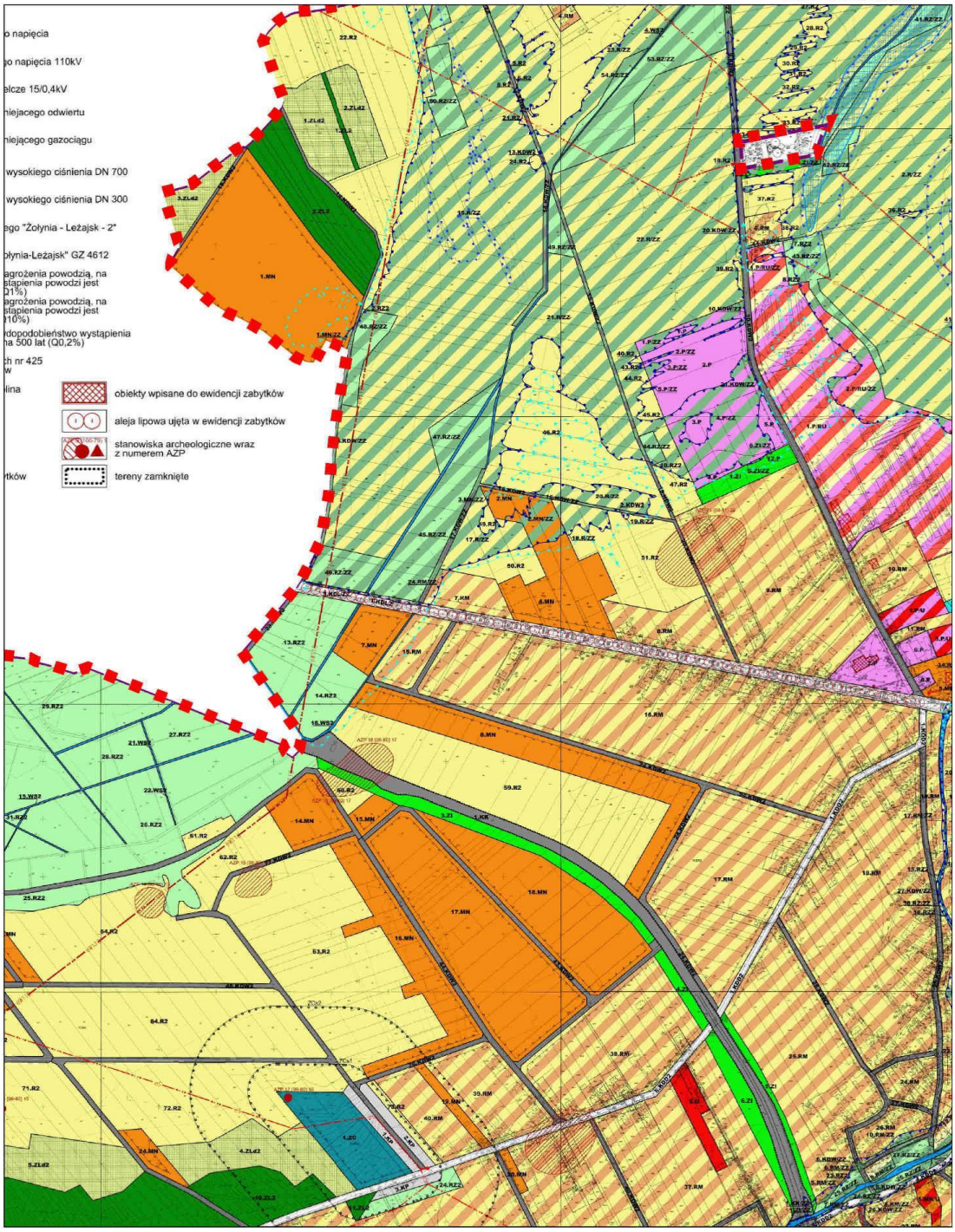


ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8
C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8
E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8
F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8
G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
I1	I2	I3	I4	I5	I6	I7	I8

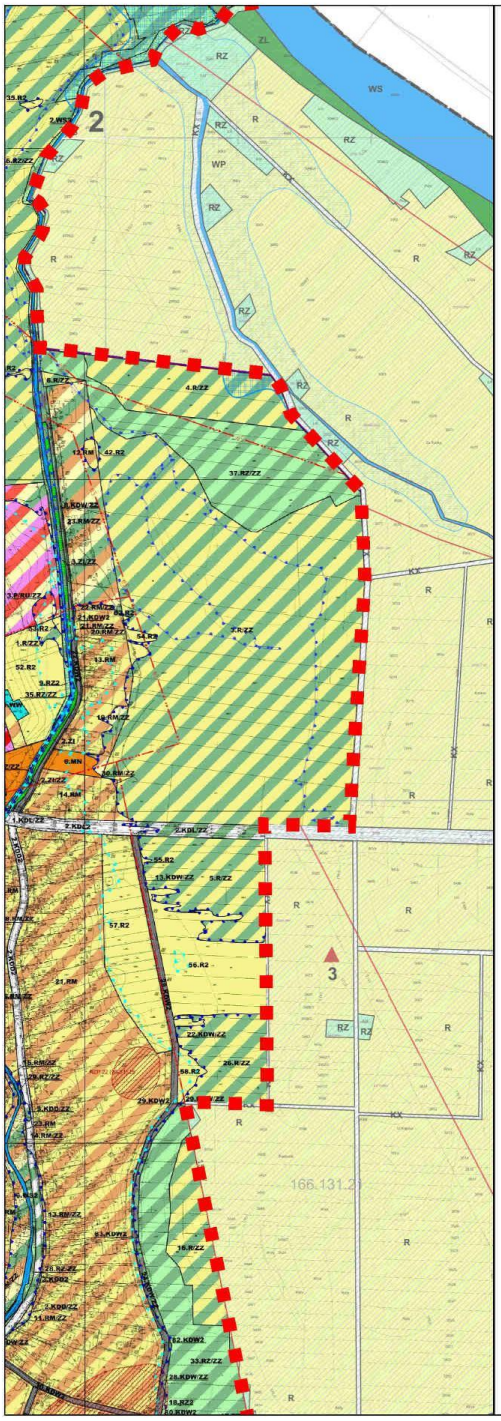


ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

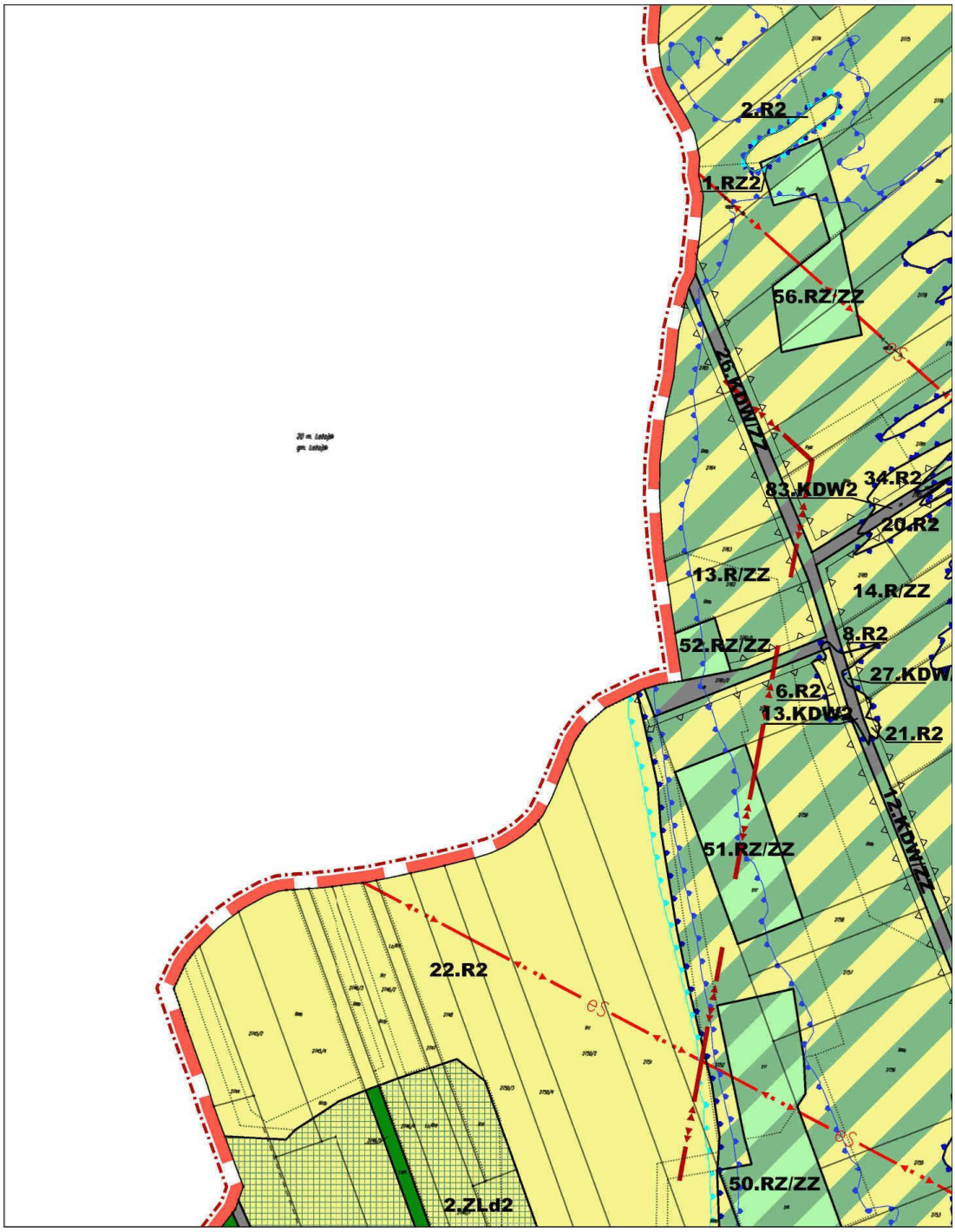
A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8
C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8
E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8
F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8
G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
I1	I2	I3	I4	I5	I6	I7	I8



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

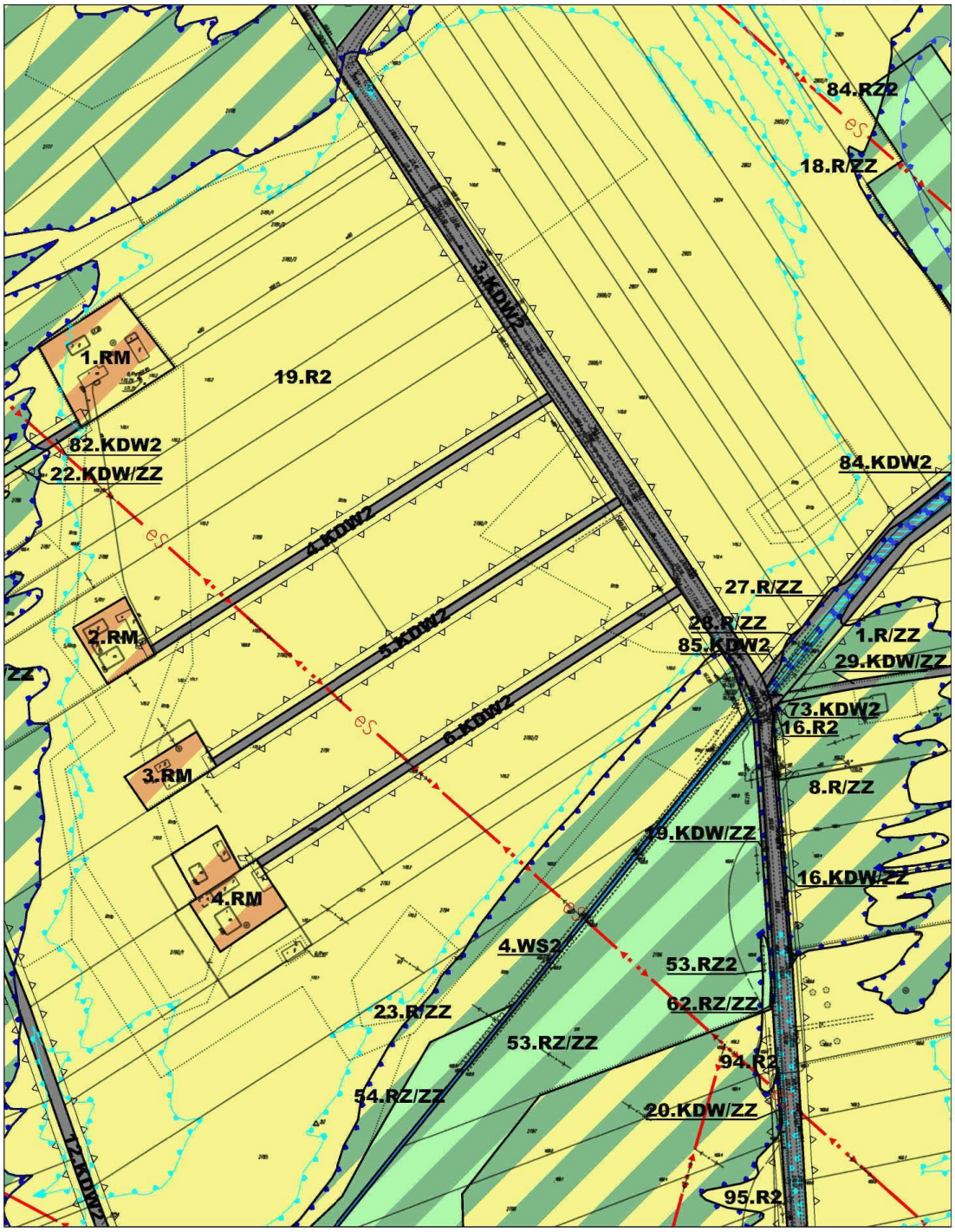
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

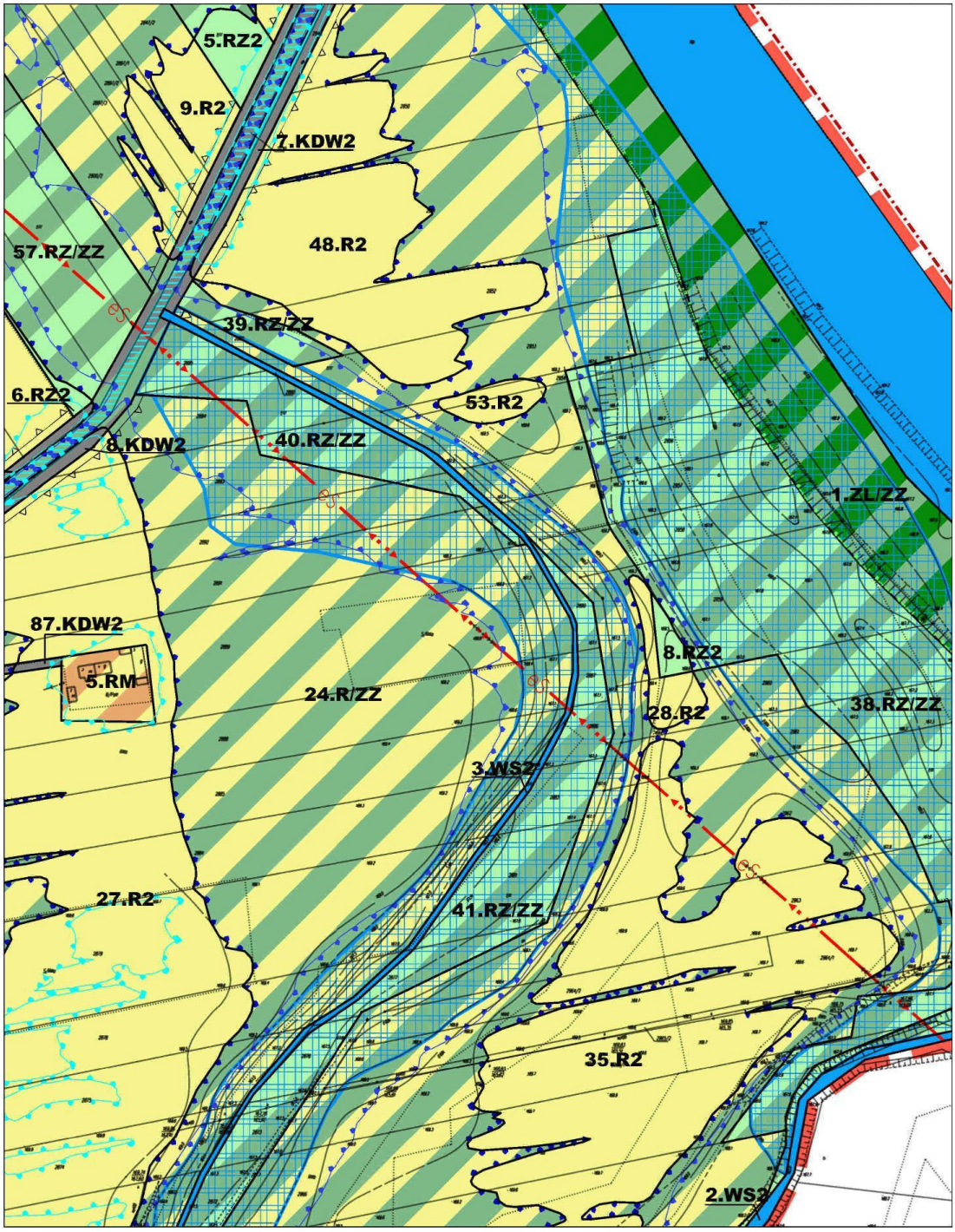
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

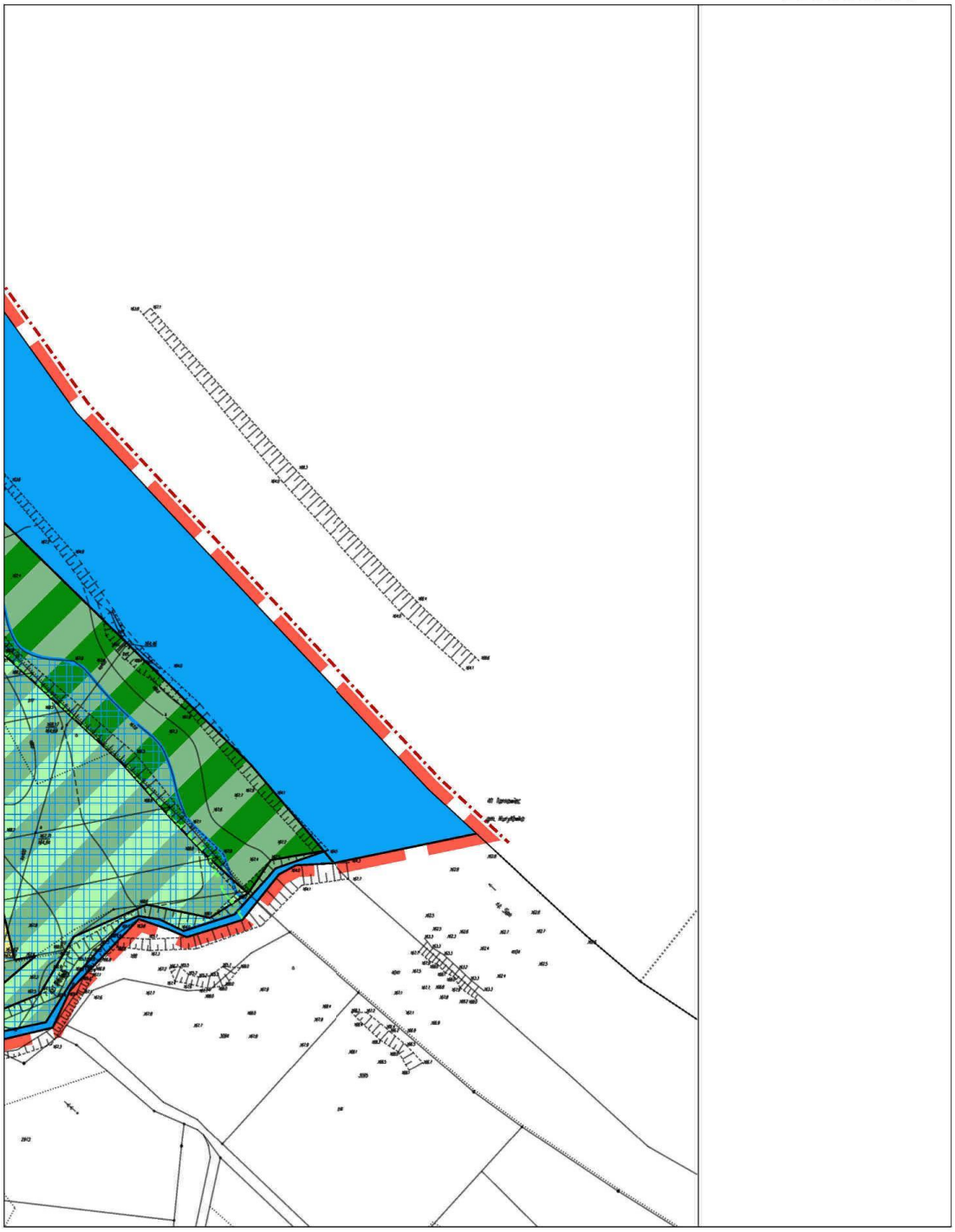
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

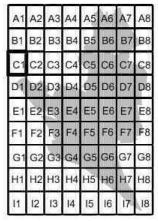
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

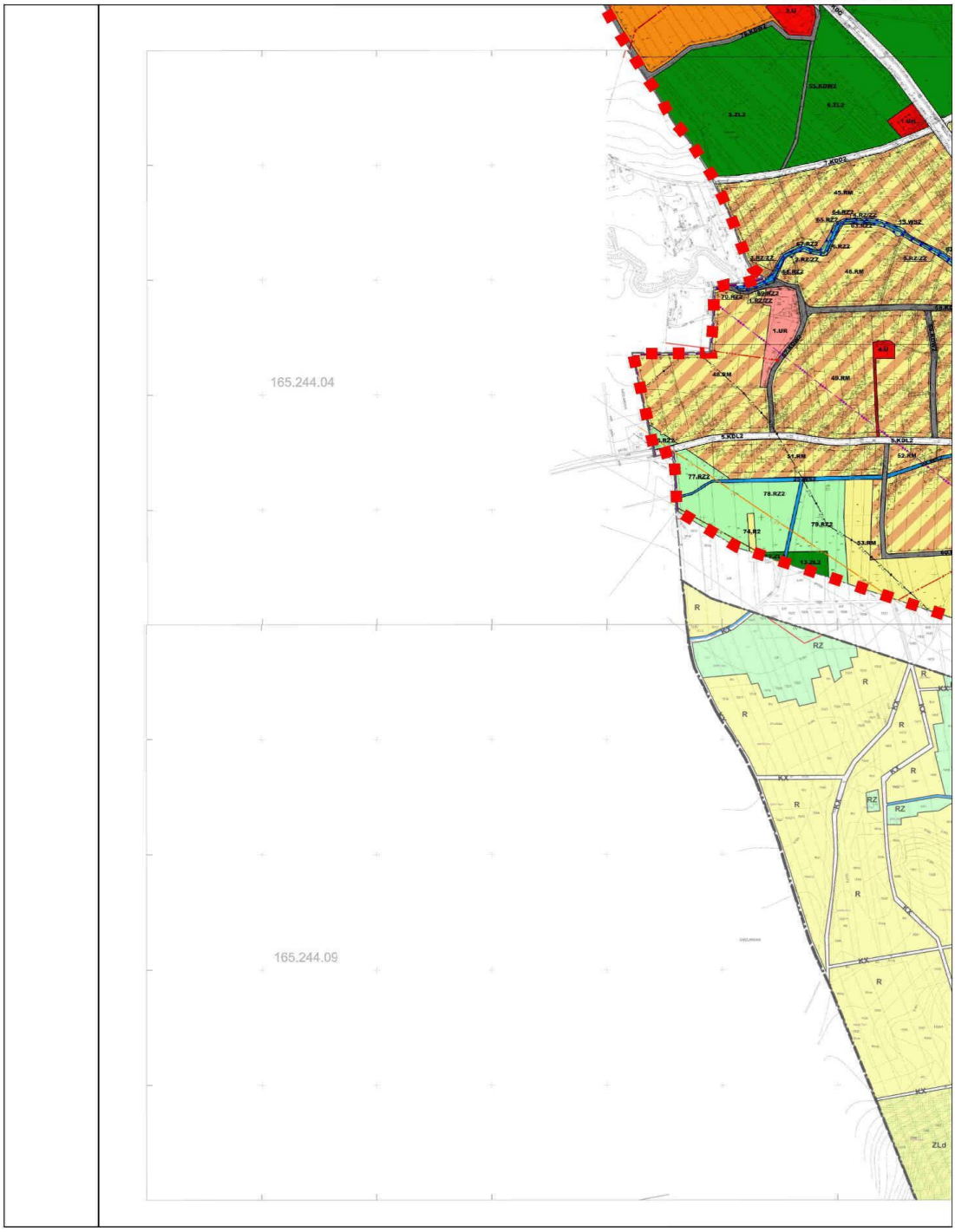
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

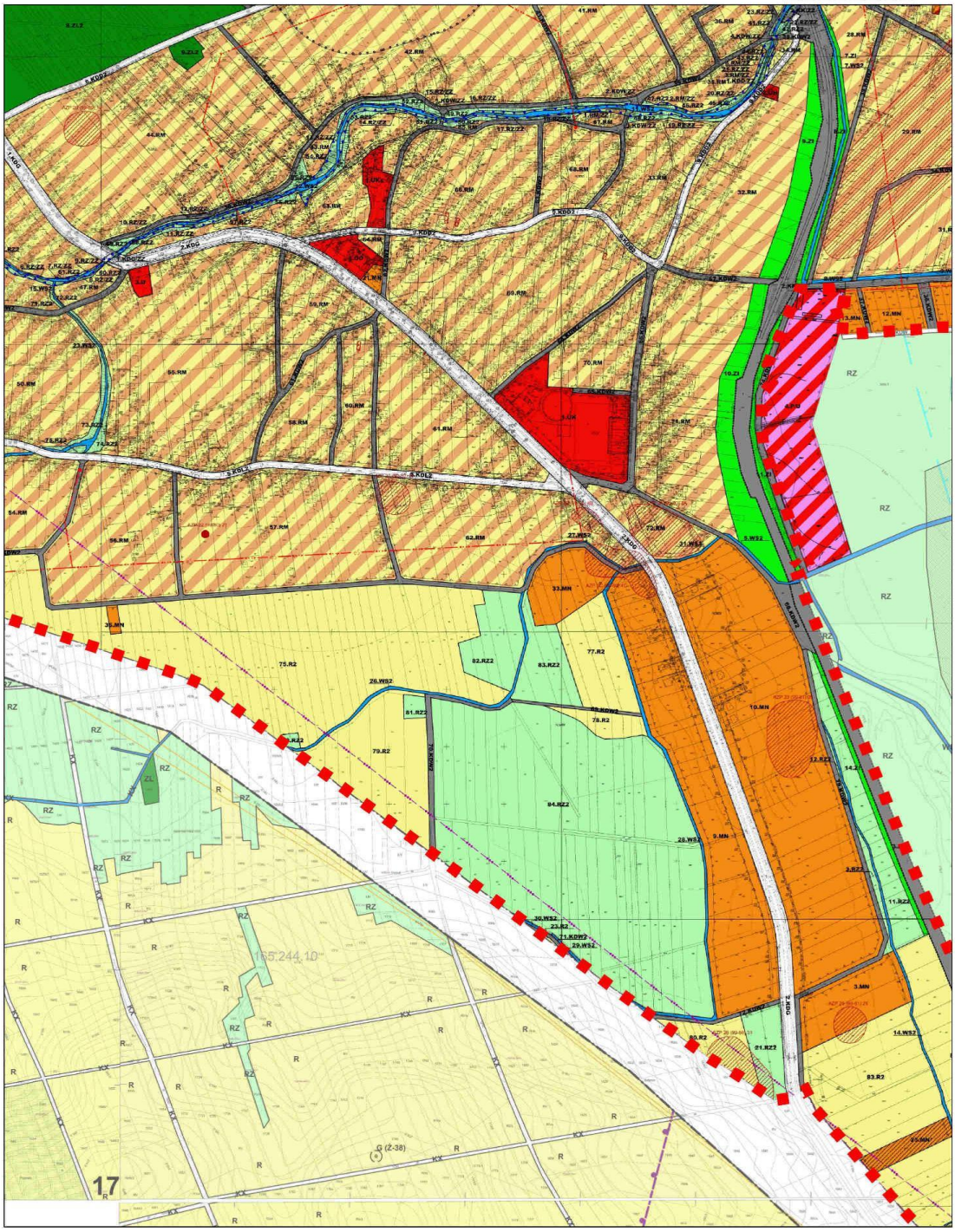


ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

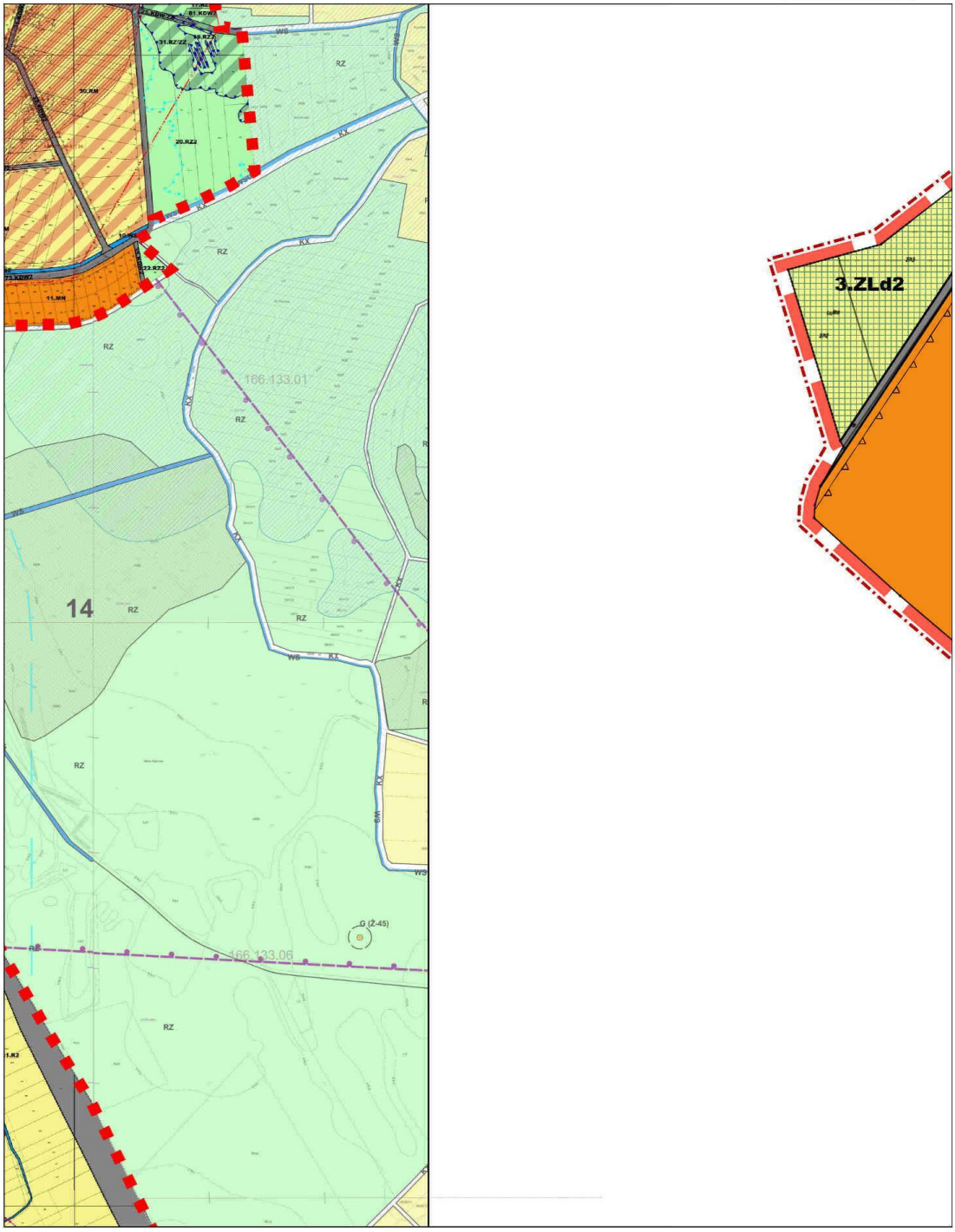
A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8
C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8
E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8
F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8
G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
I1	I2	I3	I4	I5	I6	I7	I8



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

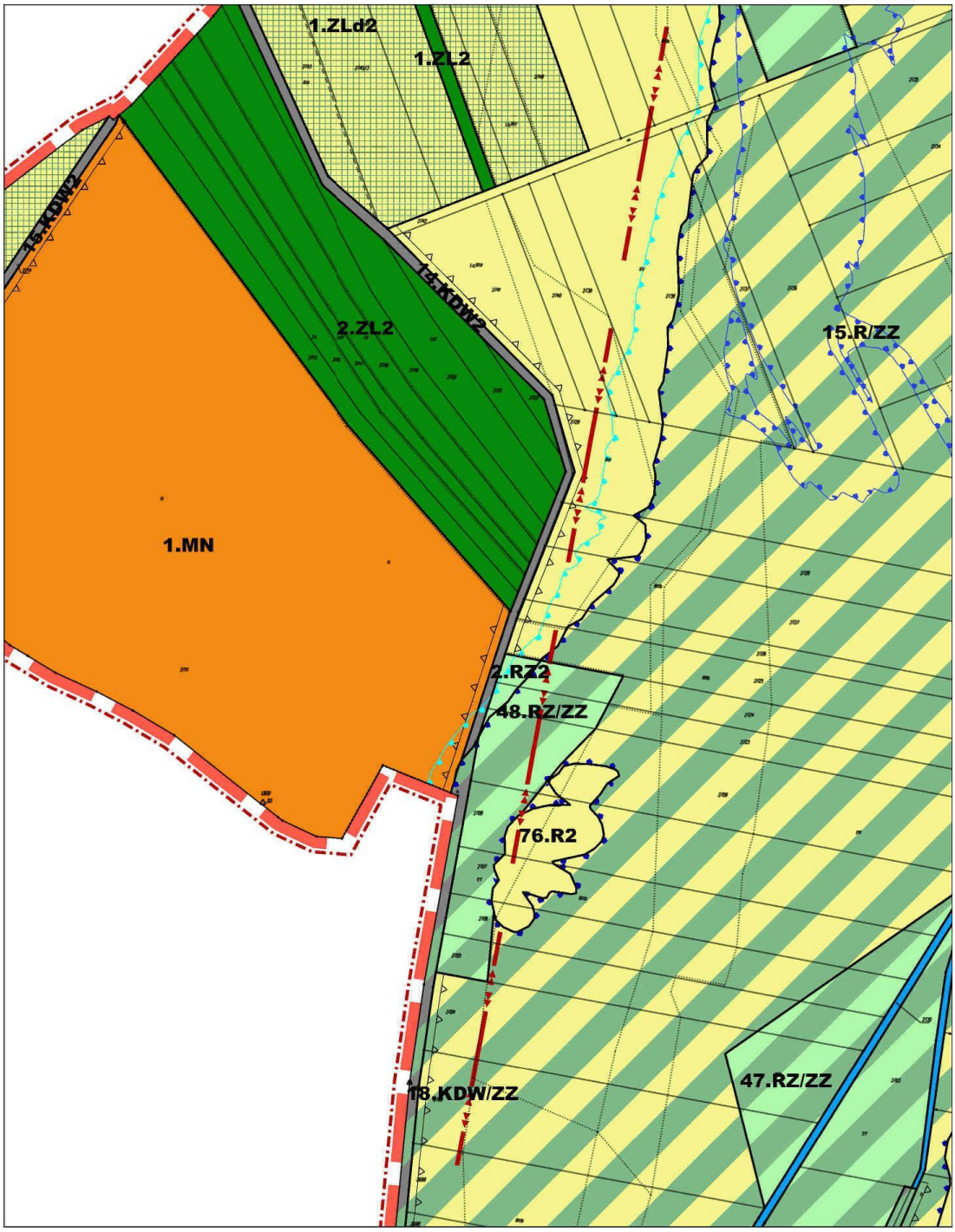
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

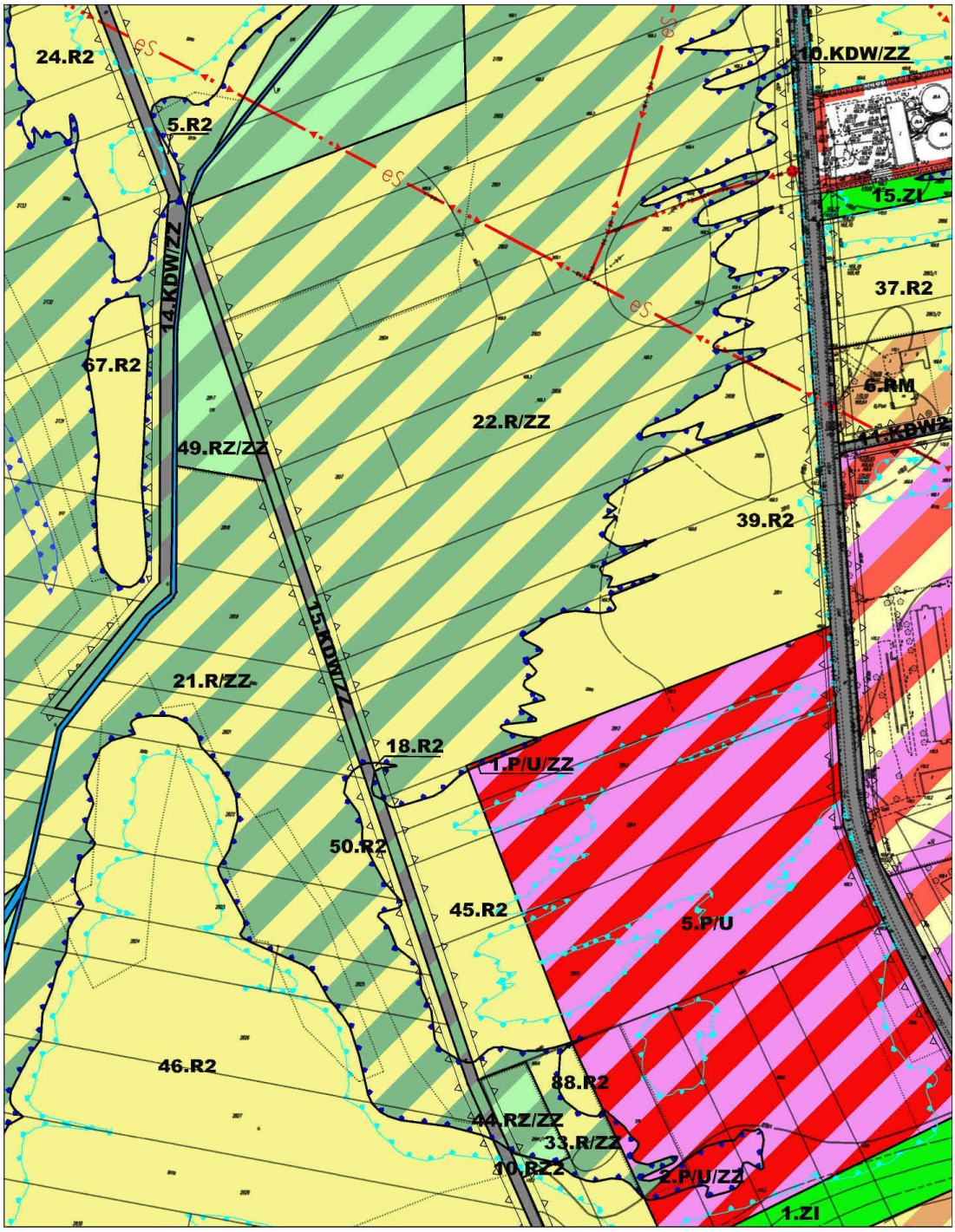
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

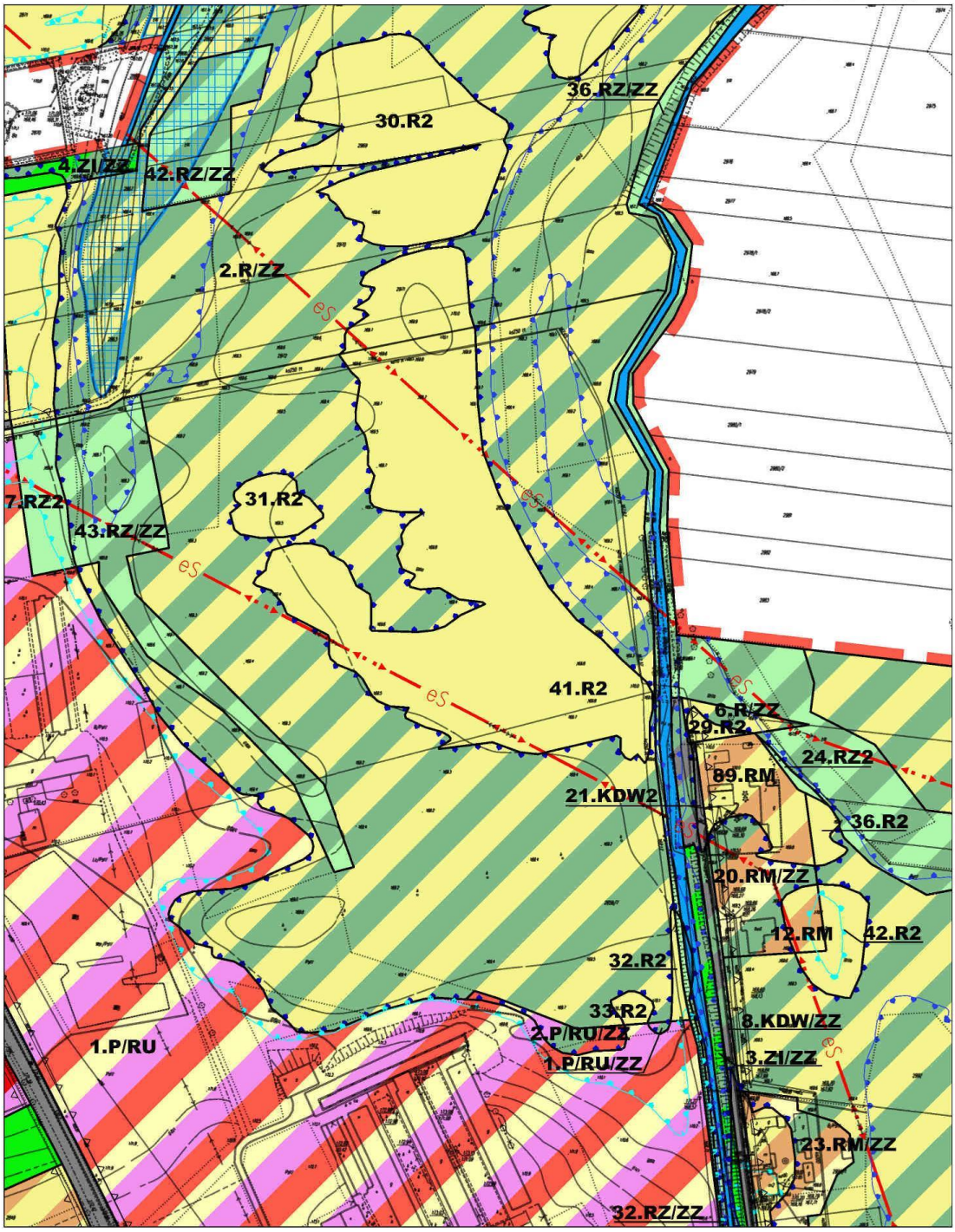
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

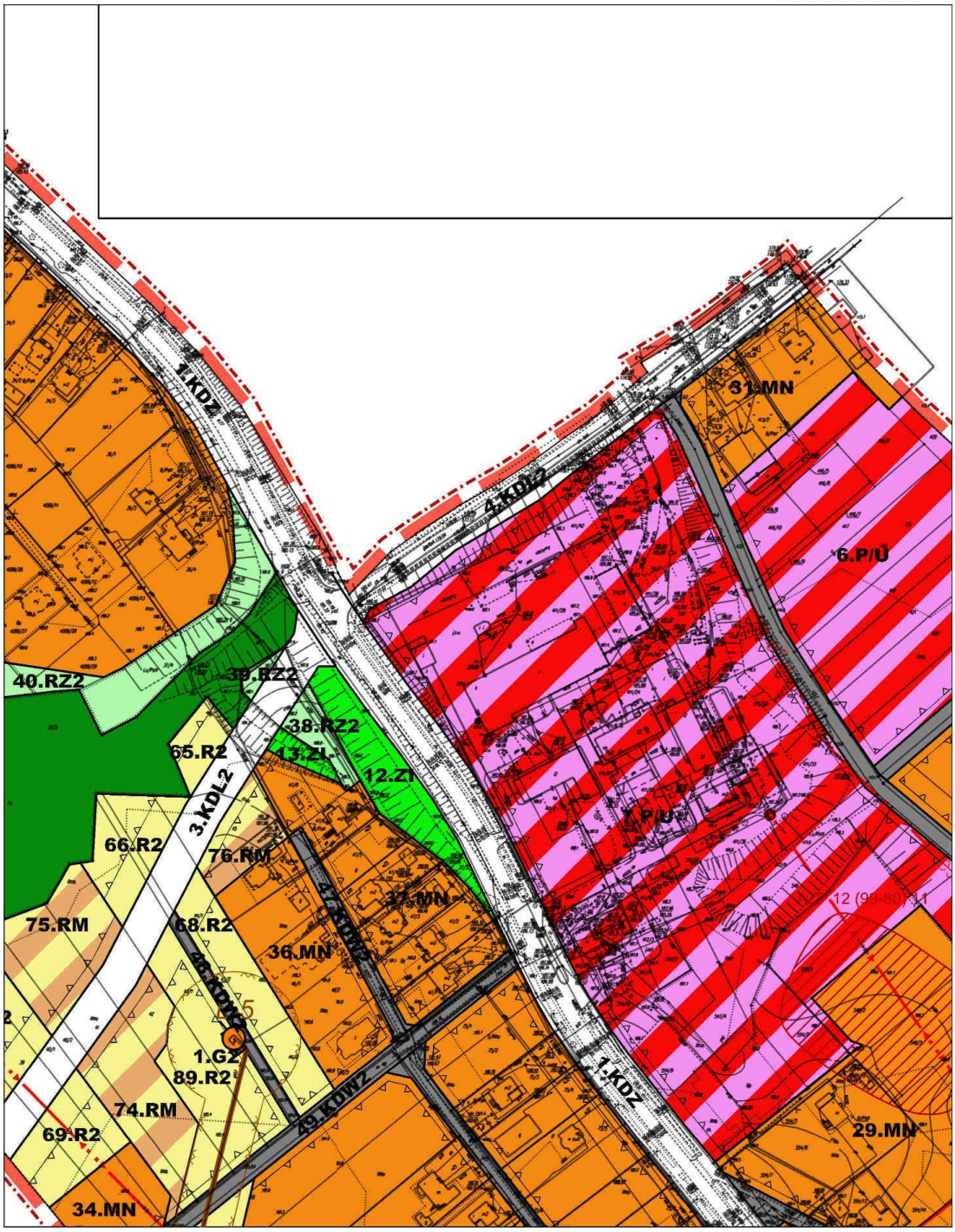
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

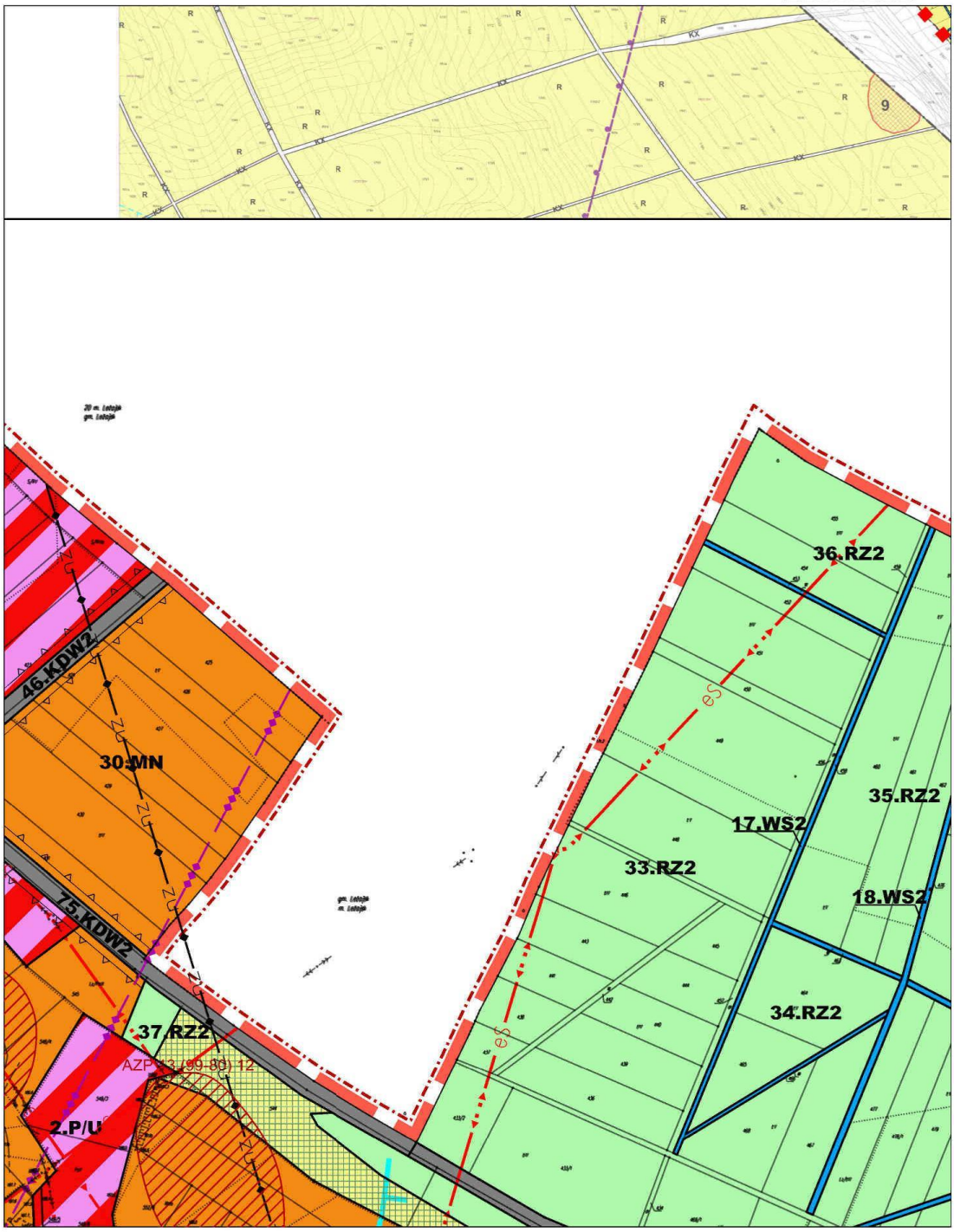
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

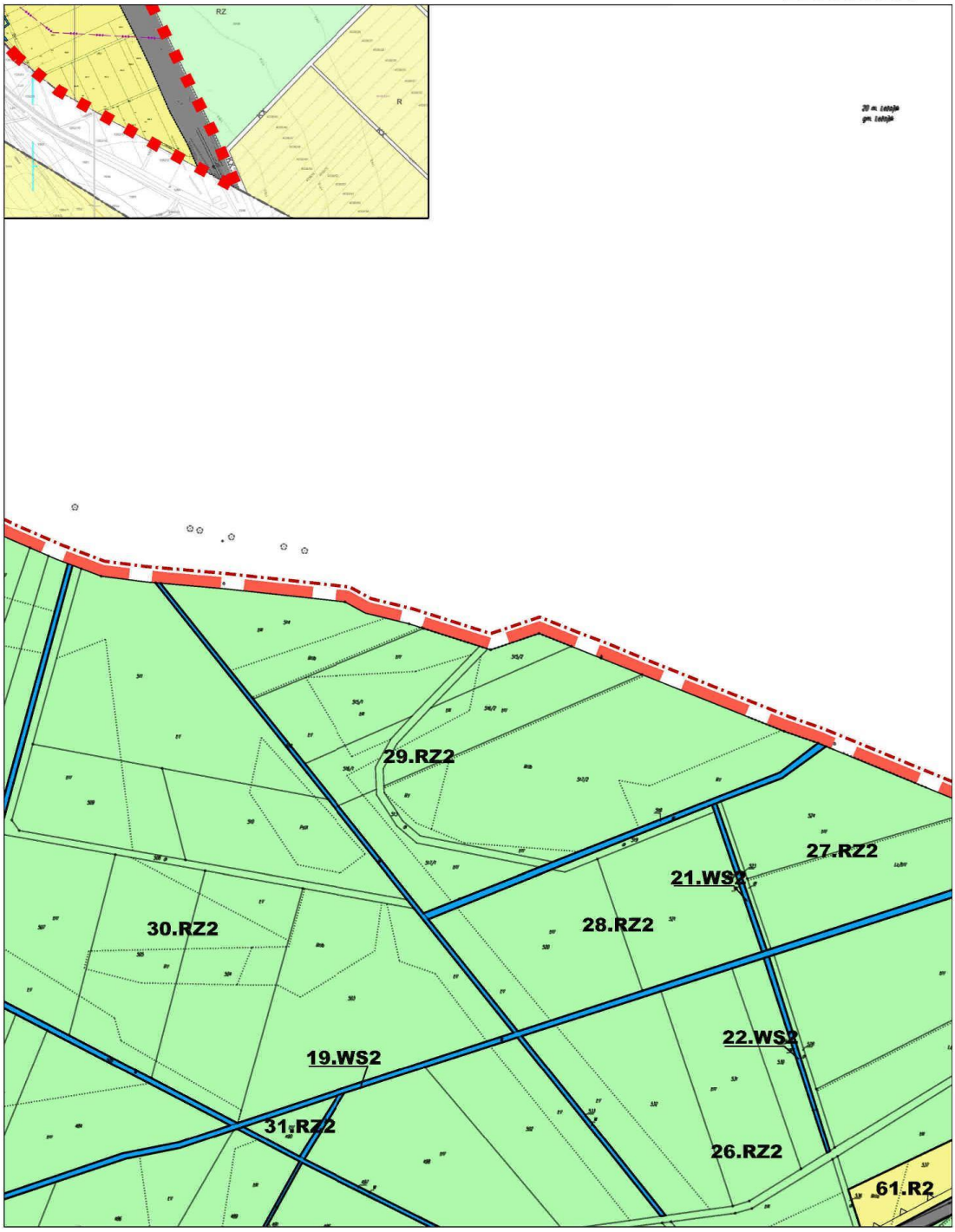
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

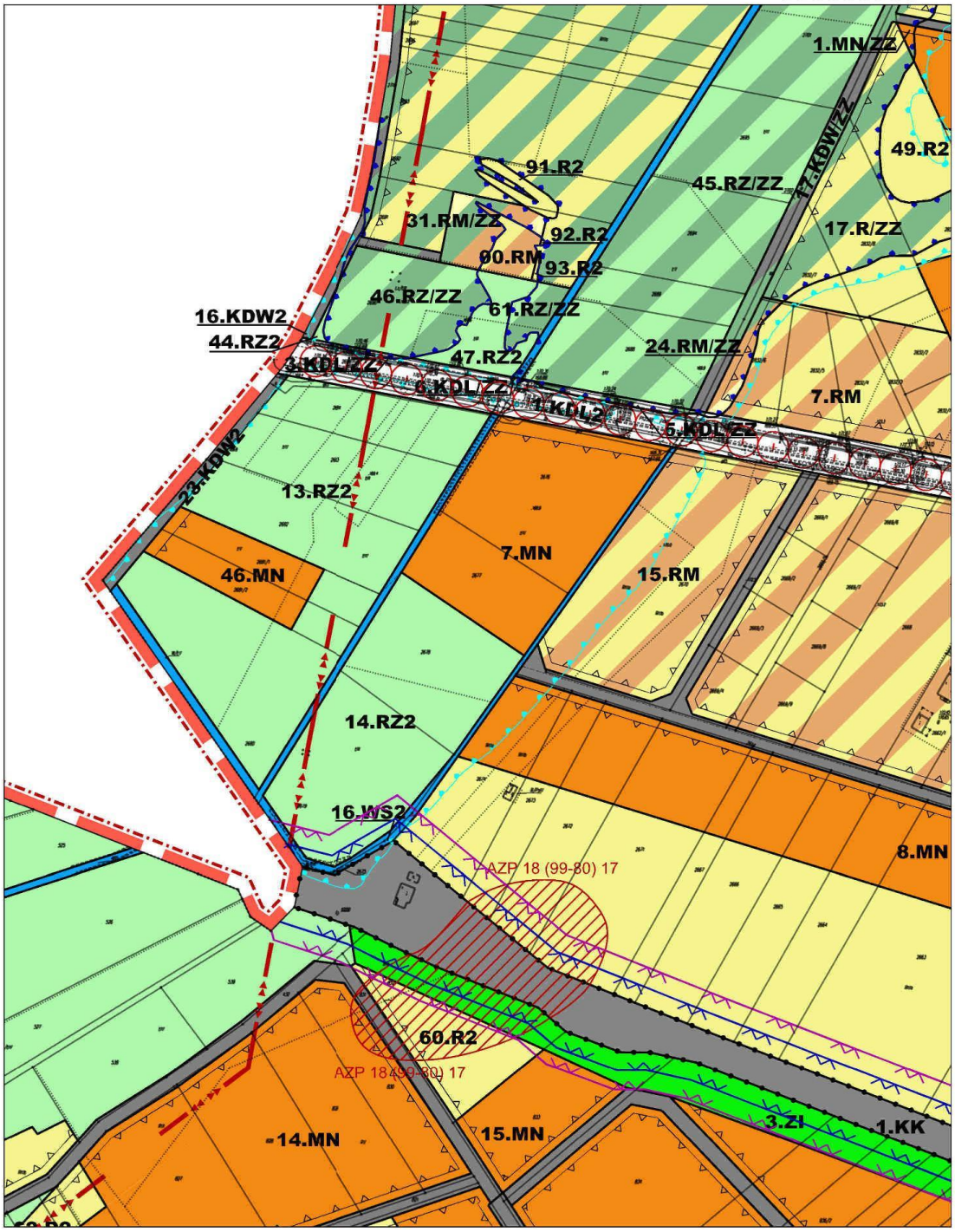
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

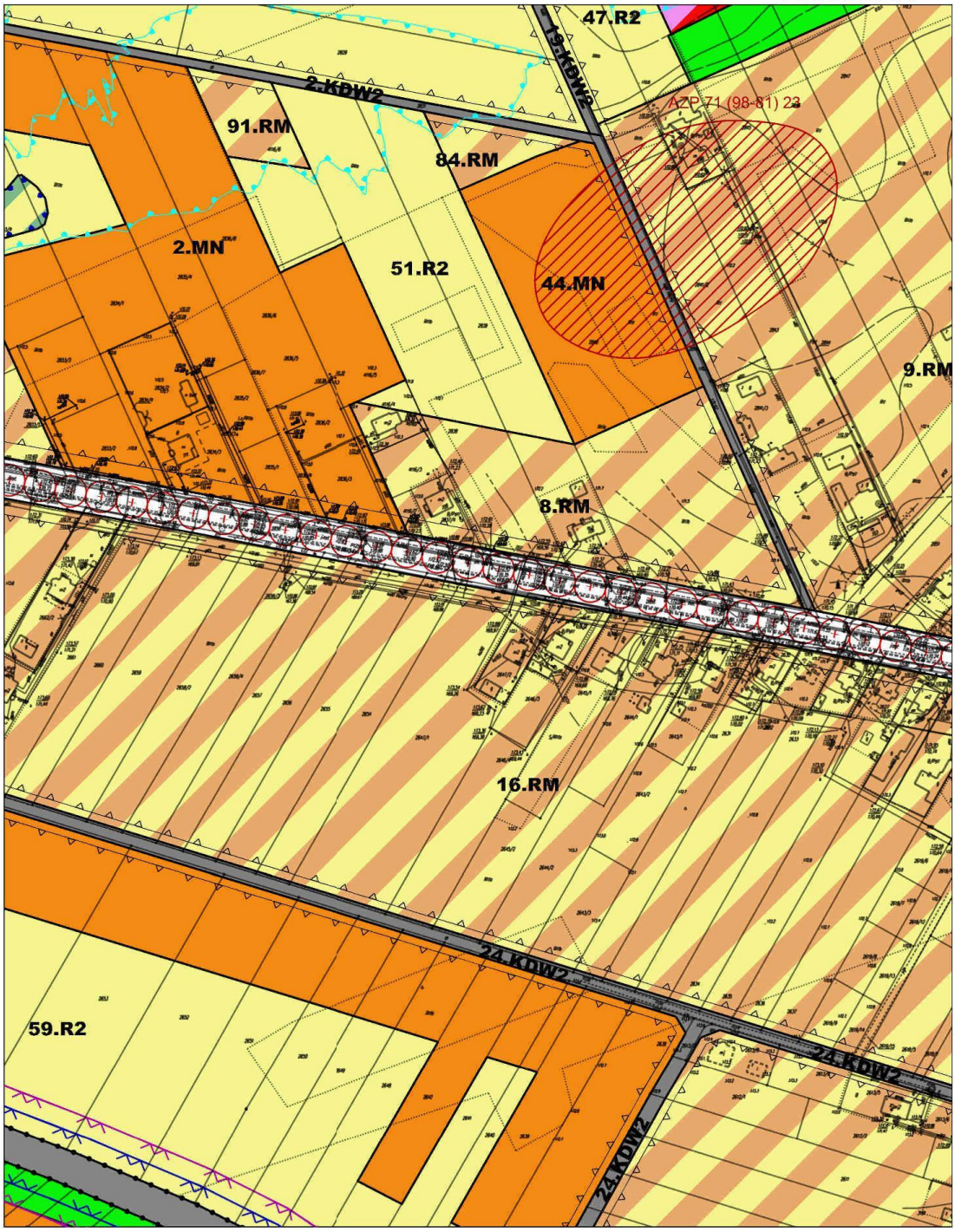
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

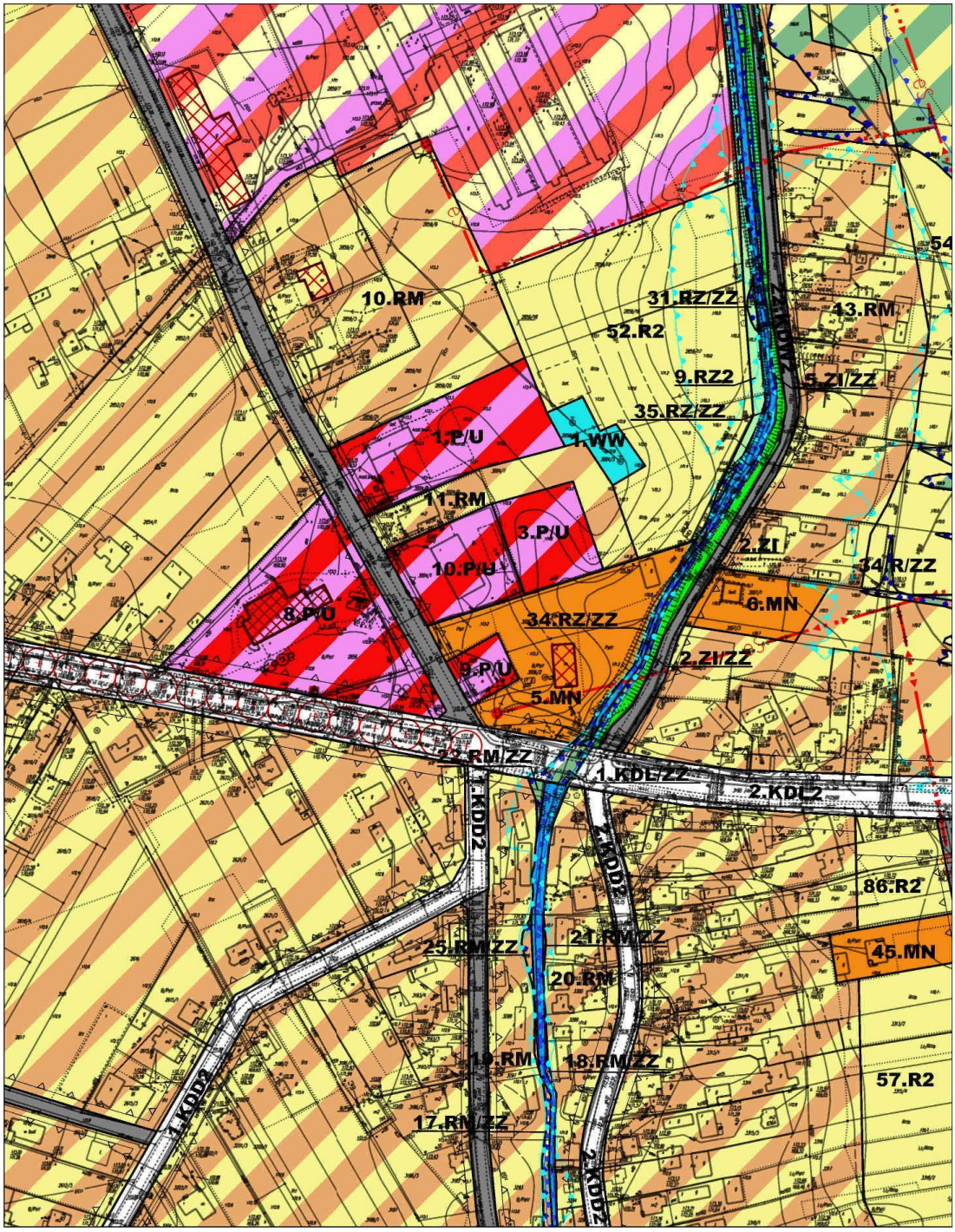
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

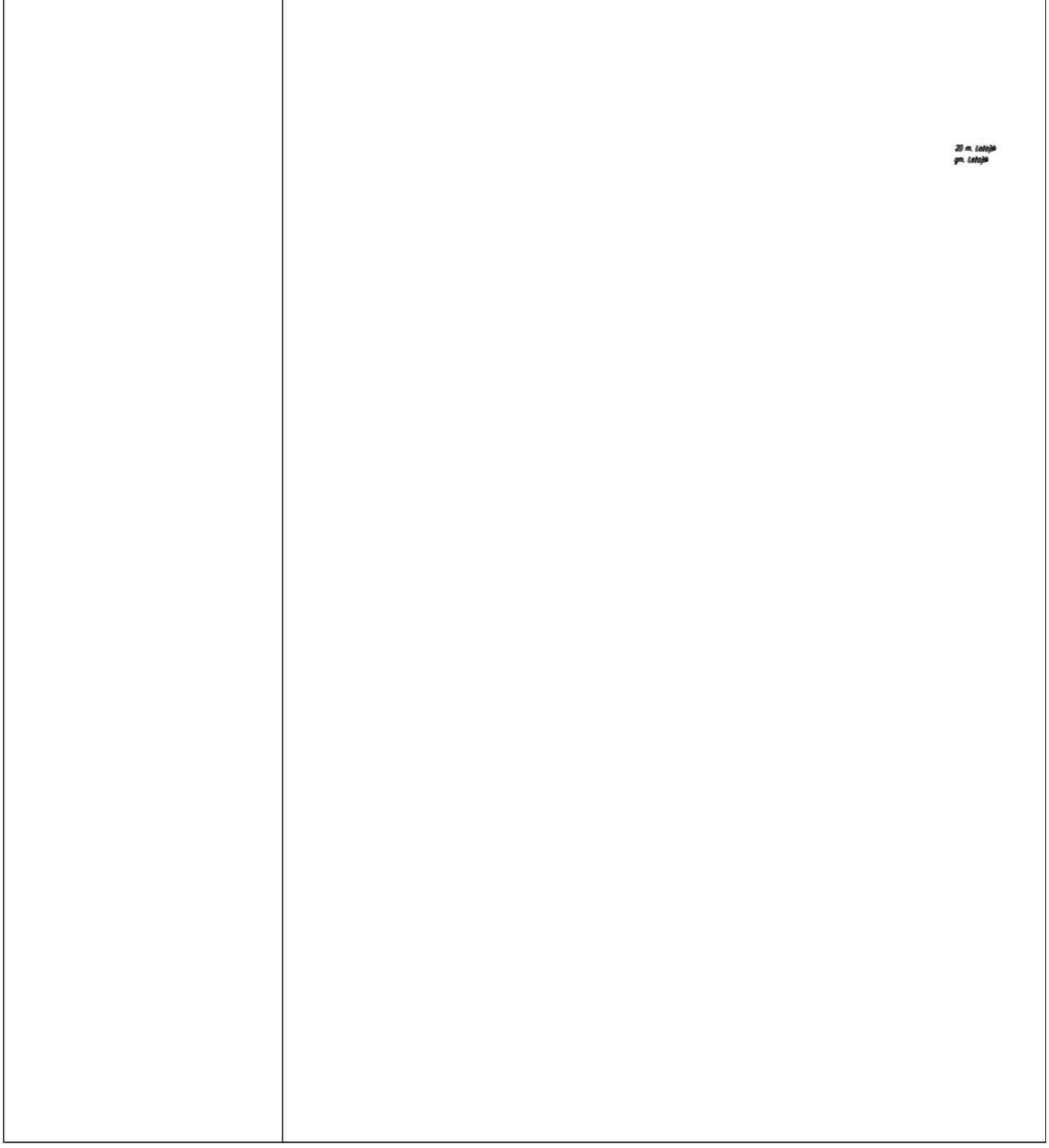
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

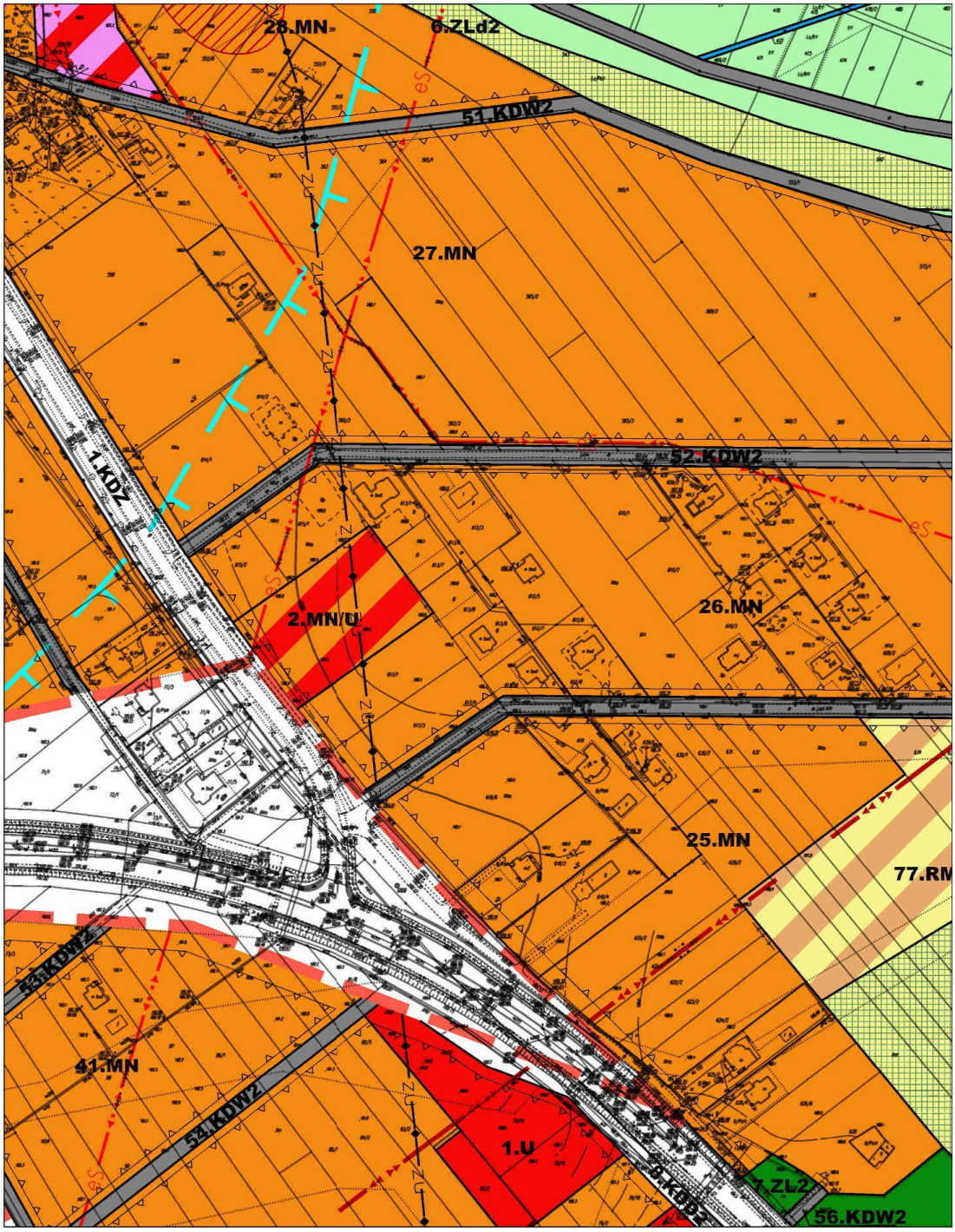
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

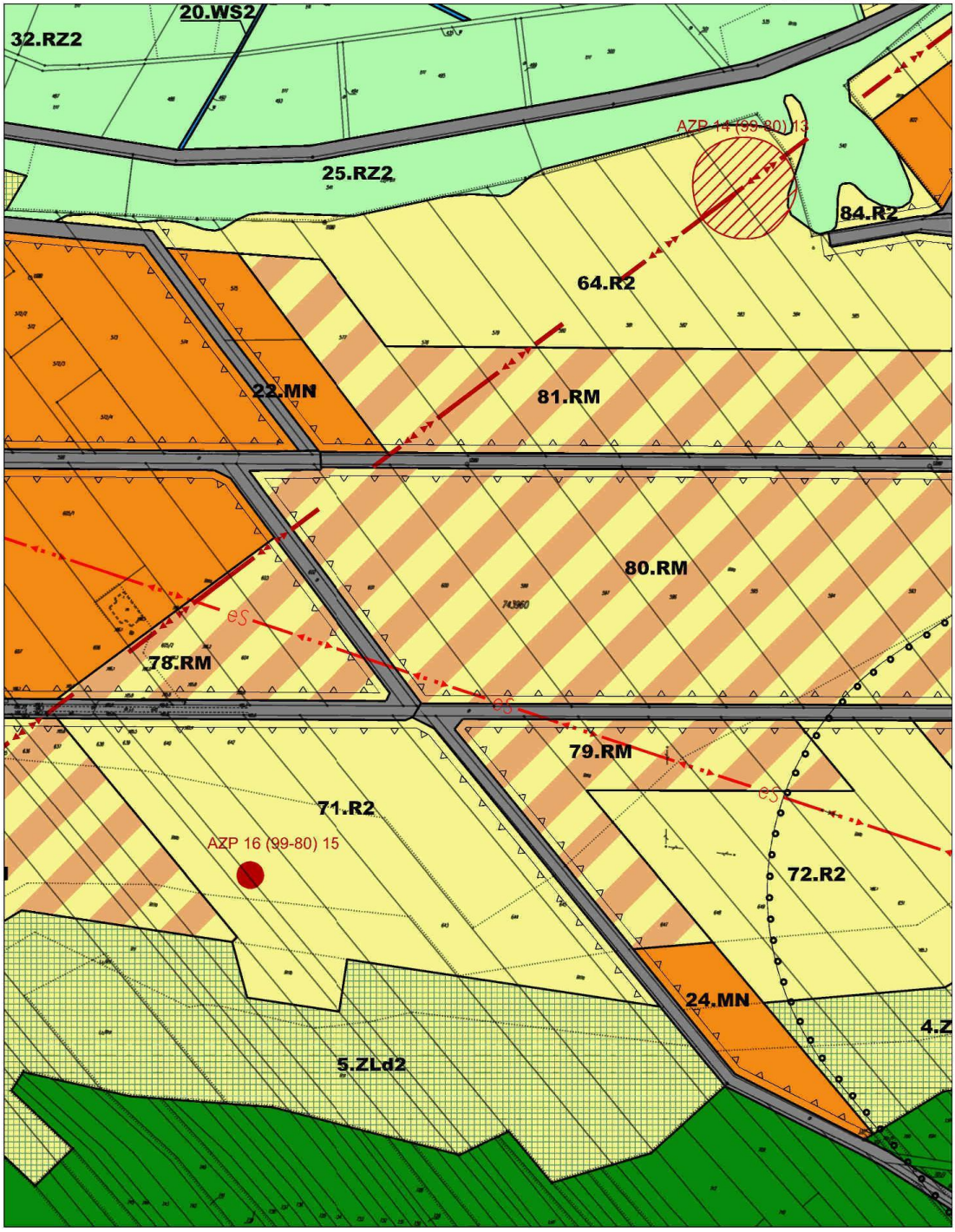
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

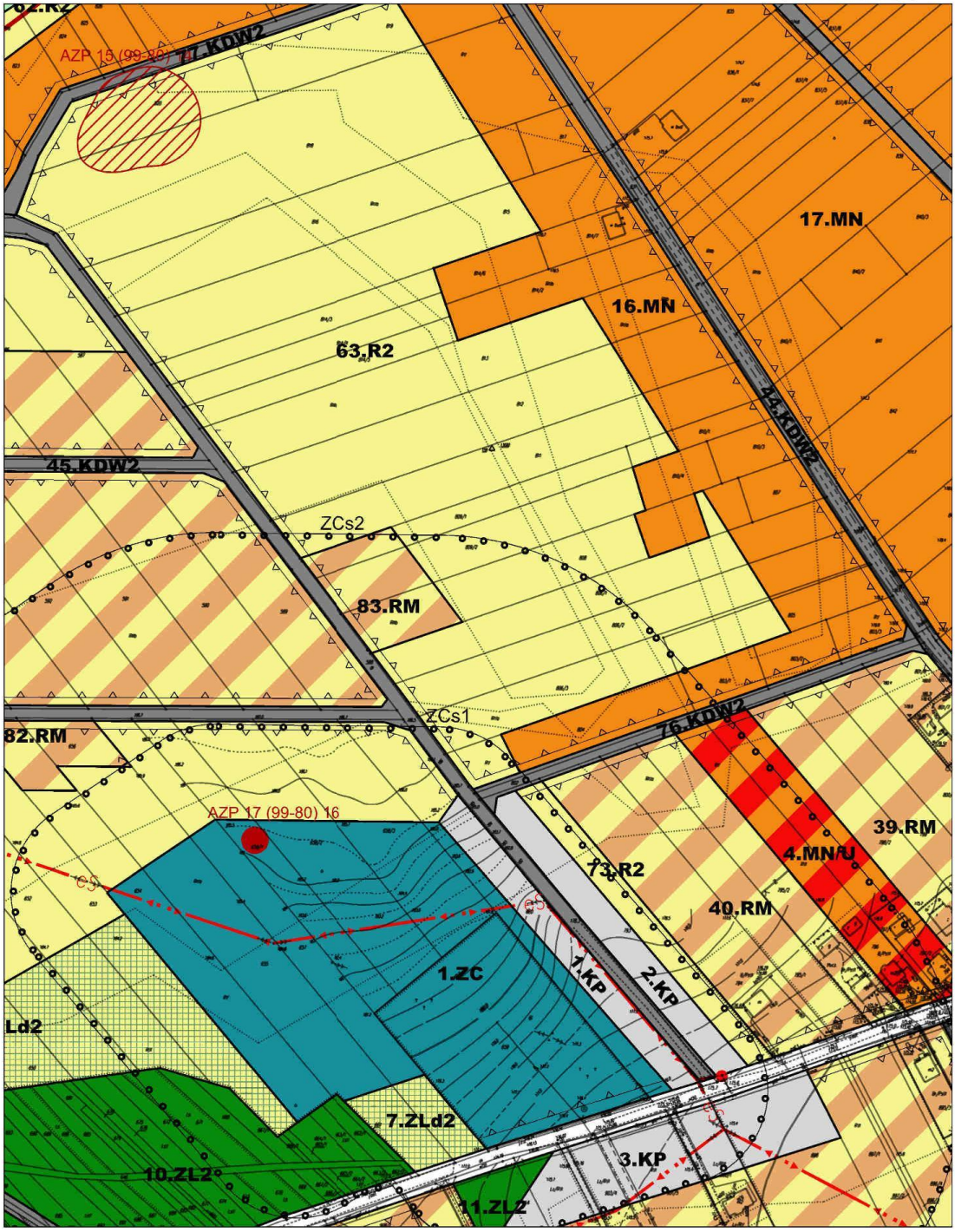
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

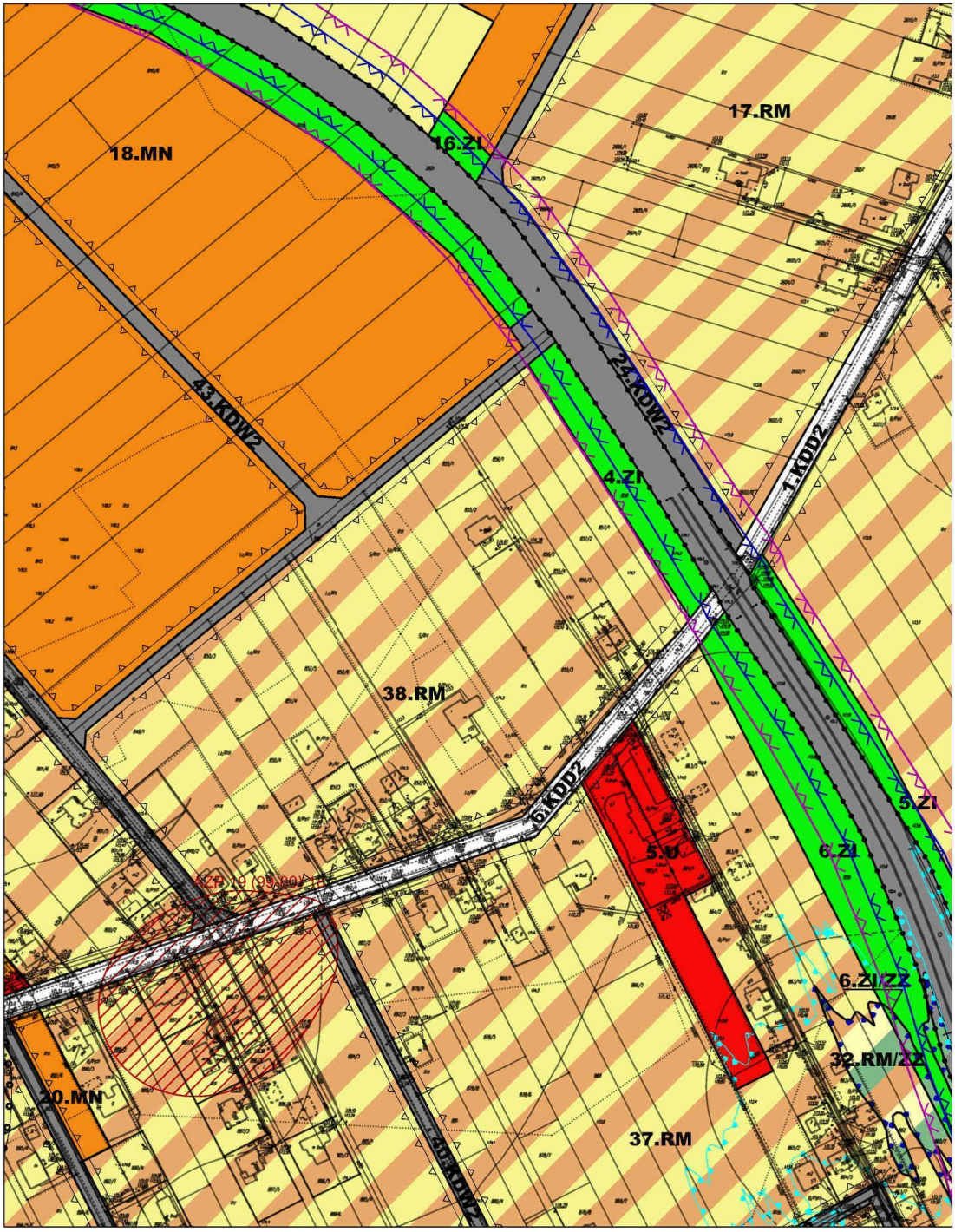
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

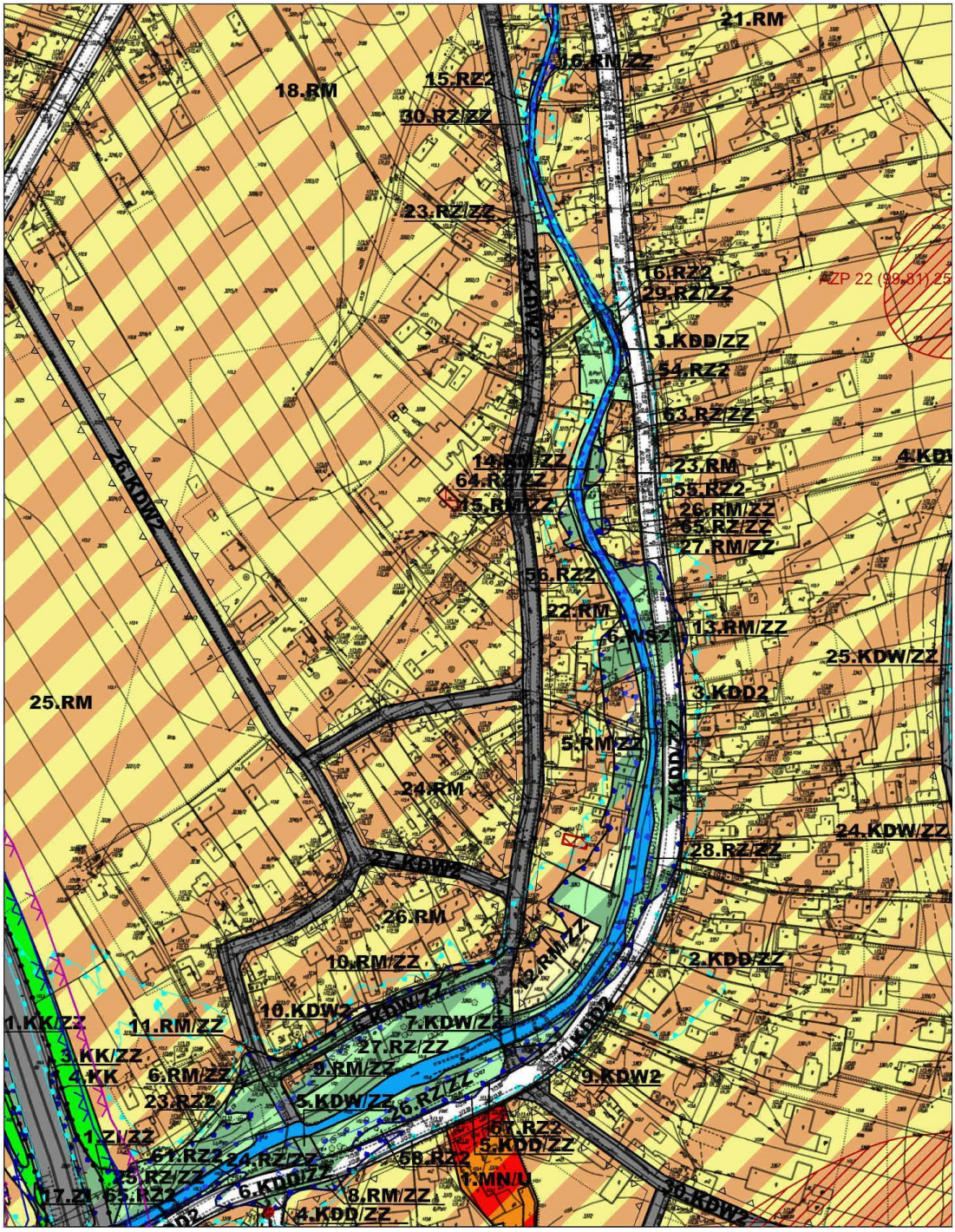
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

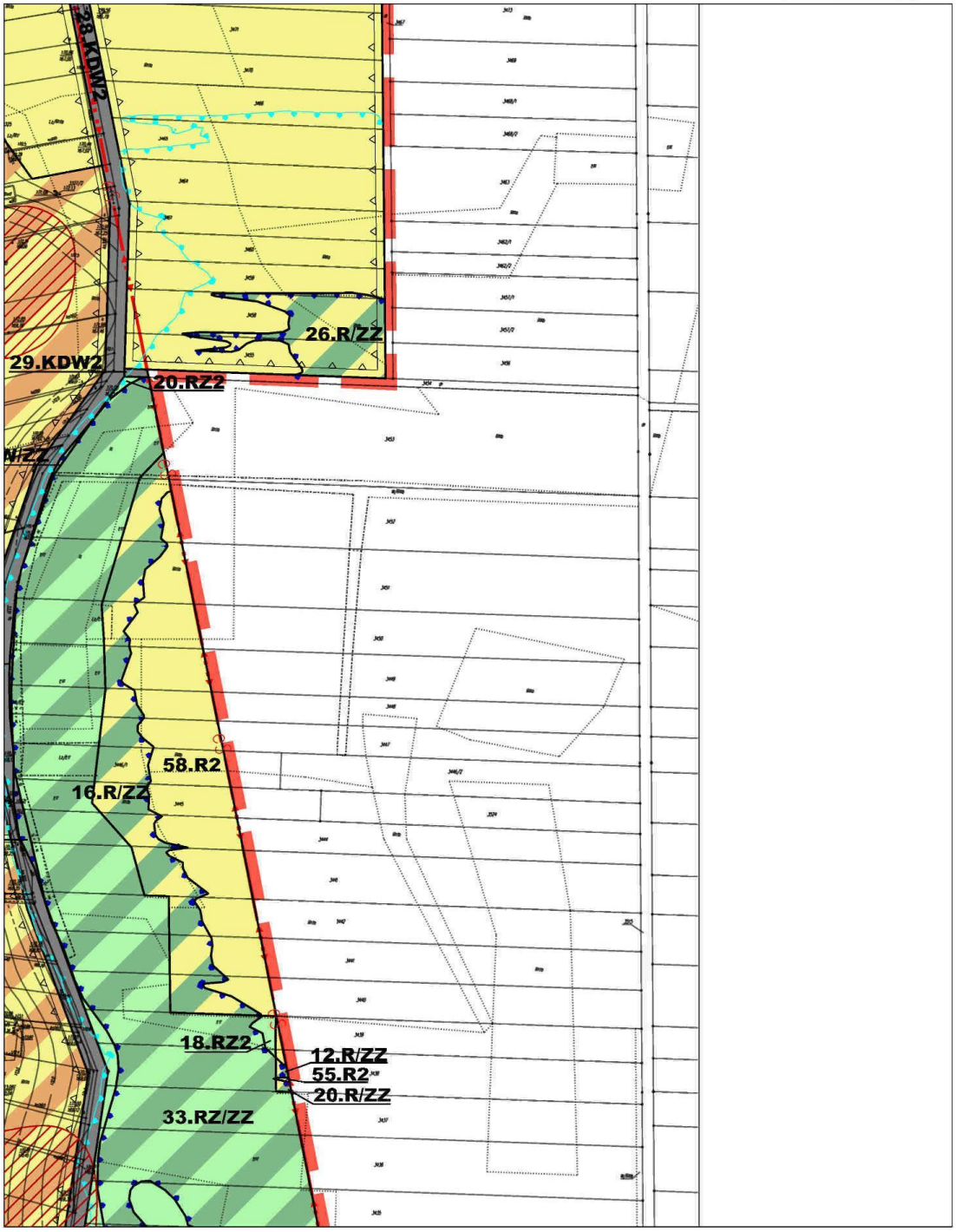
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

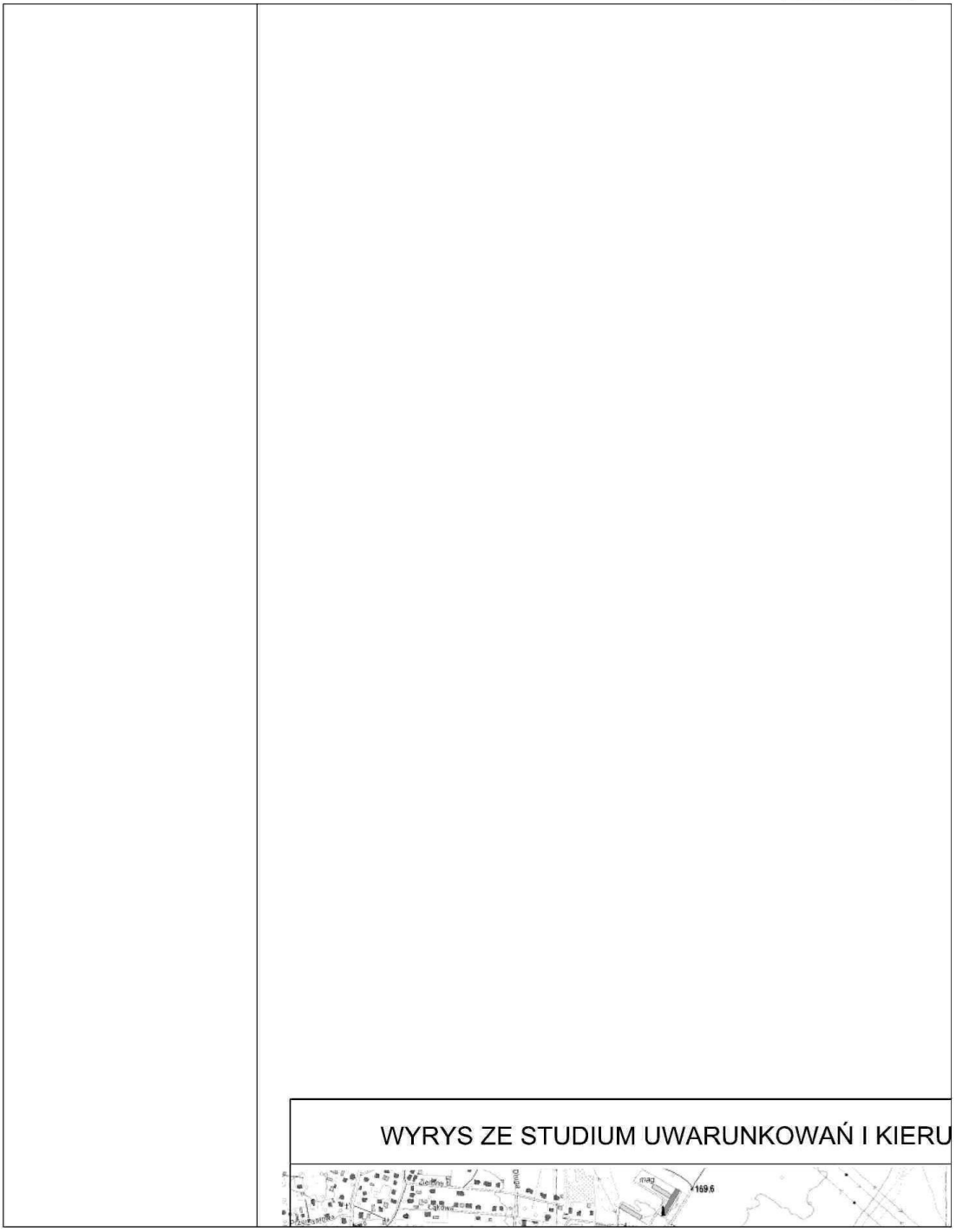
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

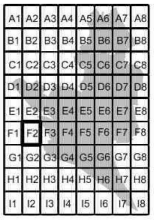
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

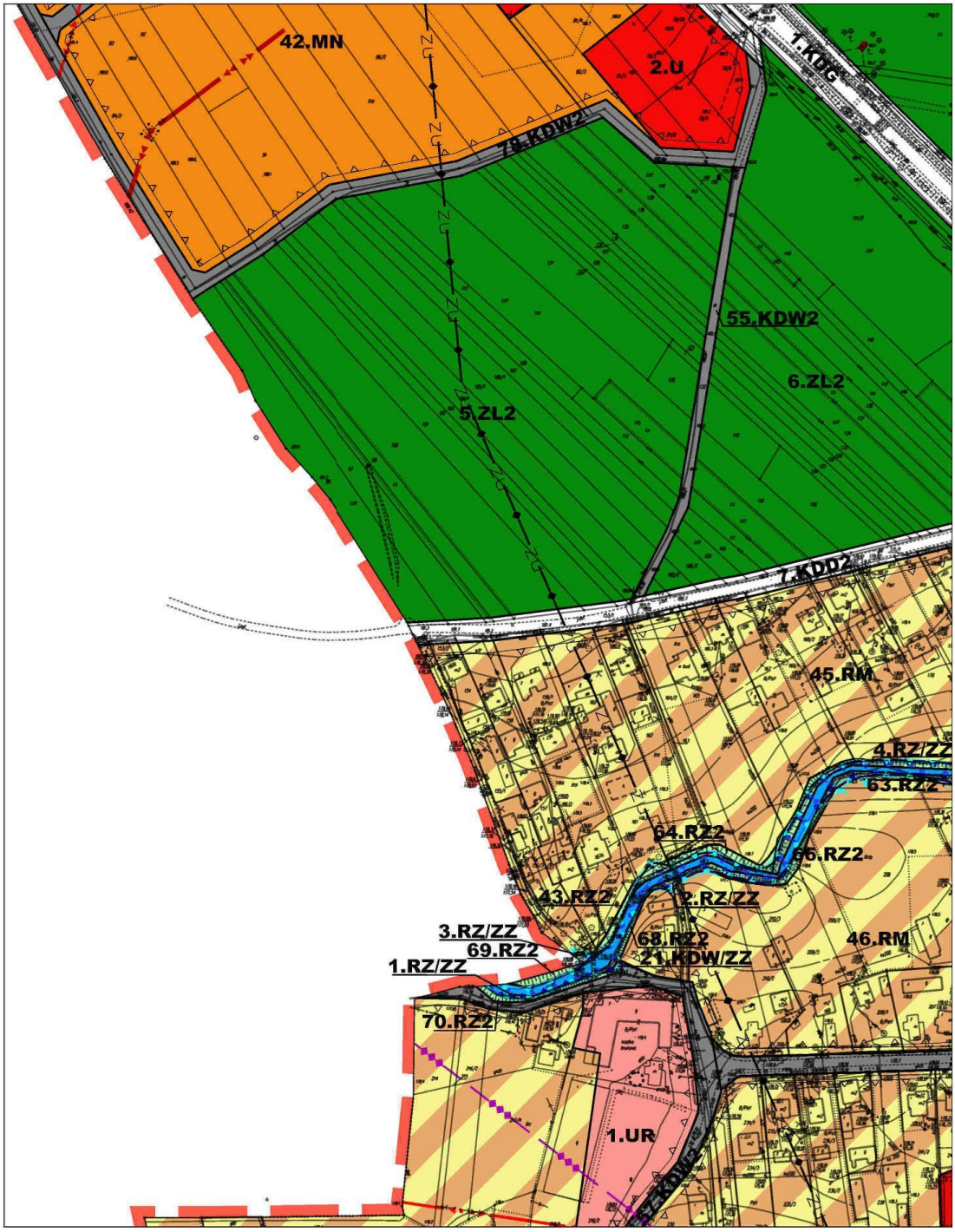


NKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LEŻAJSK

ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

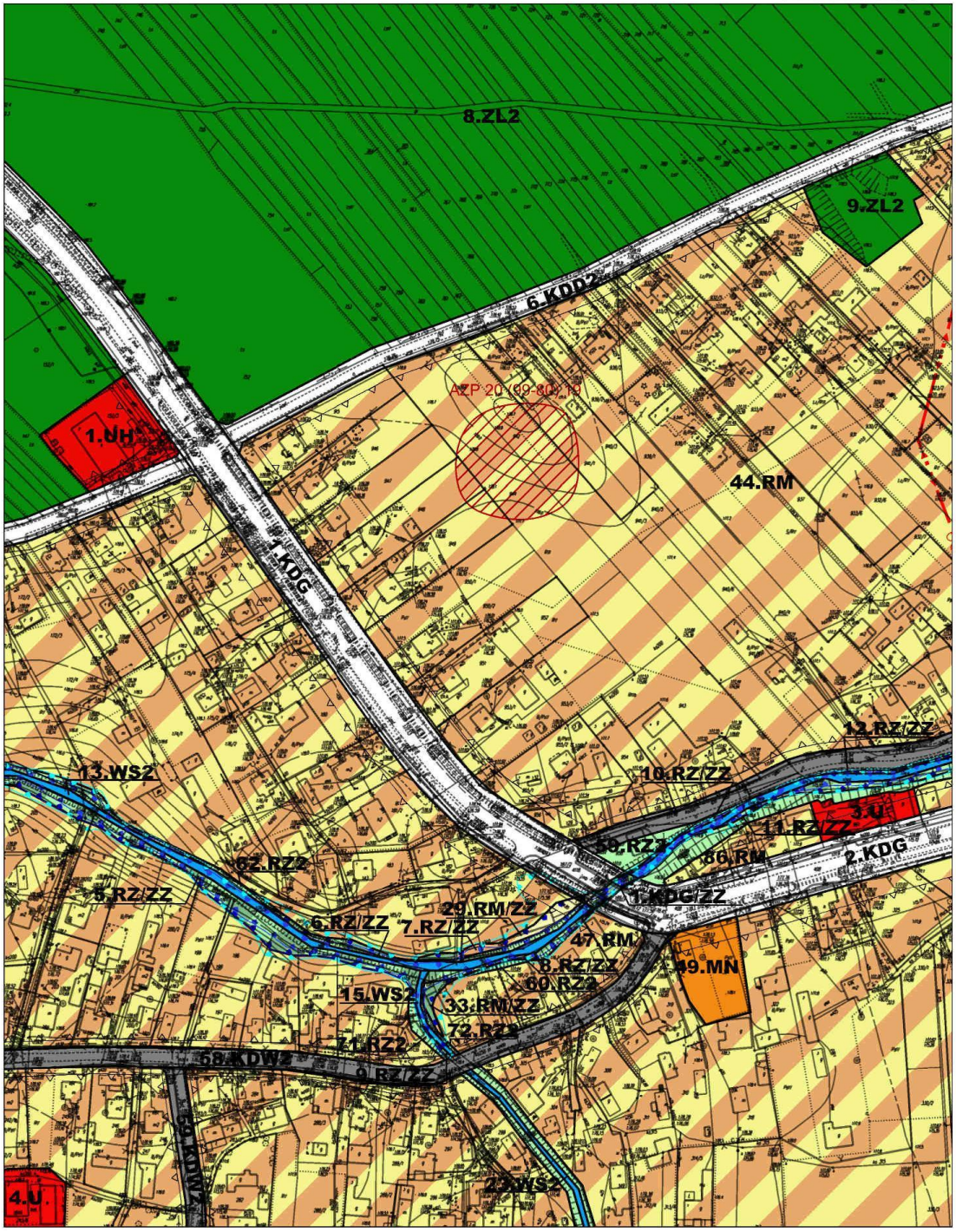
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

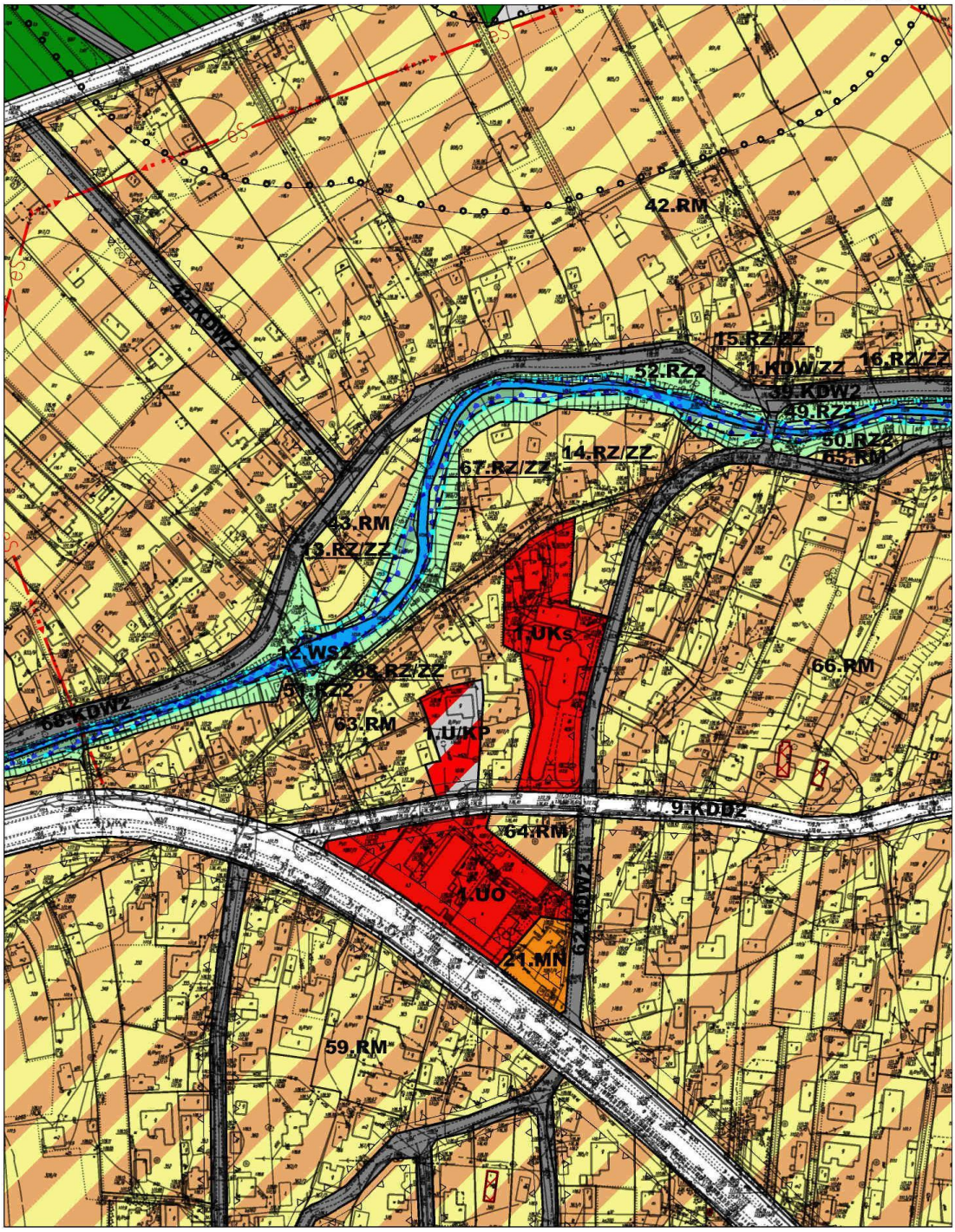
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

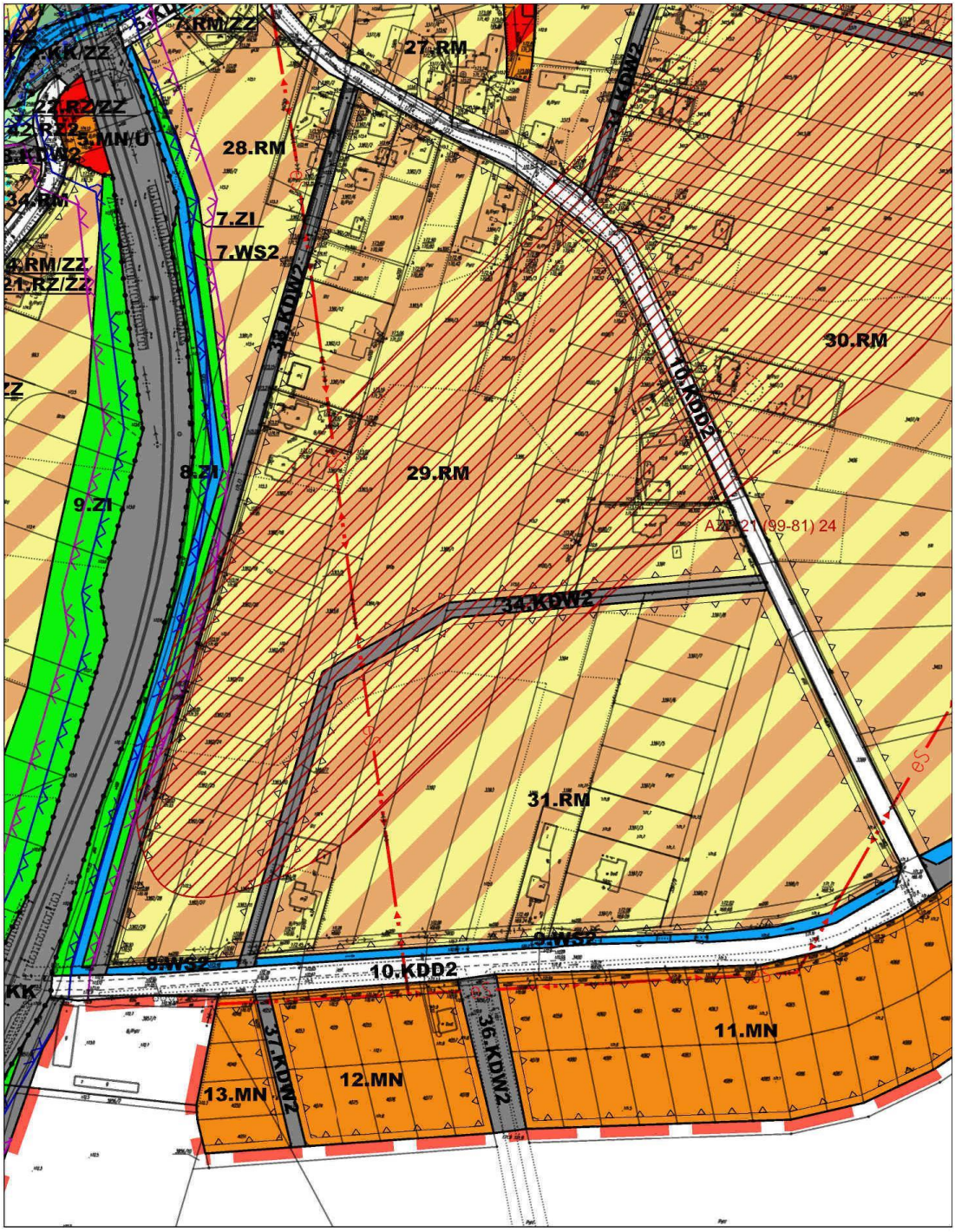
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

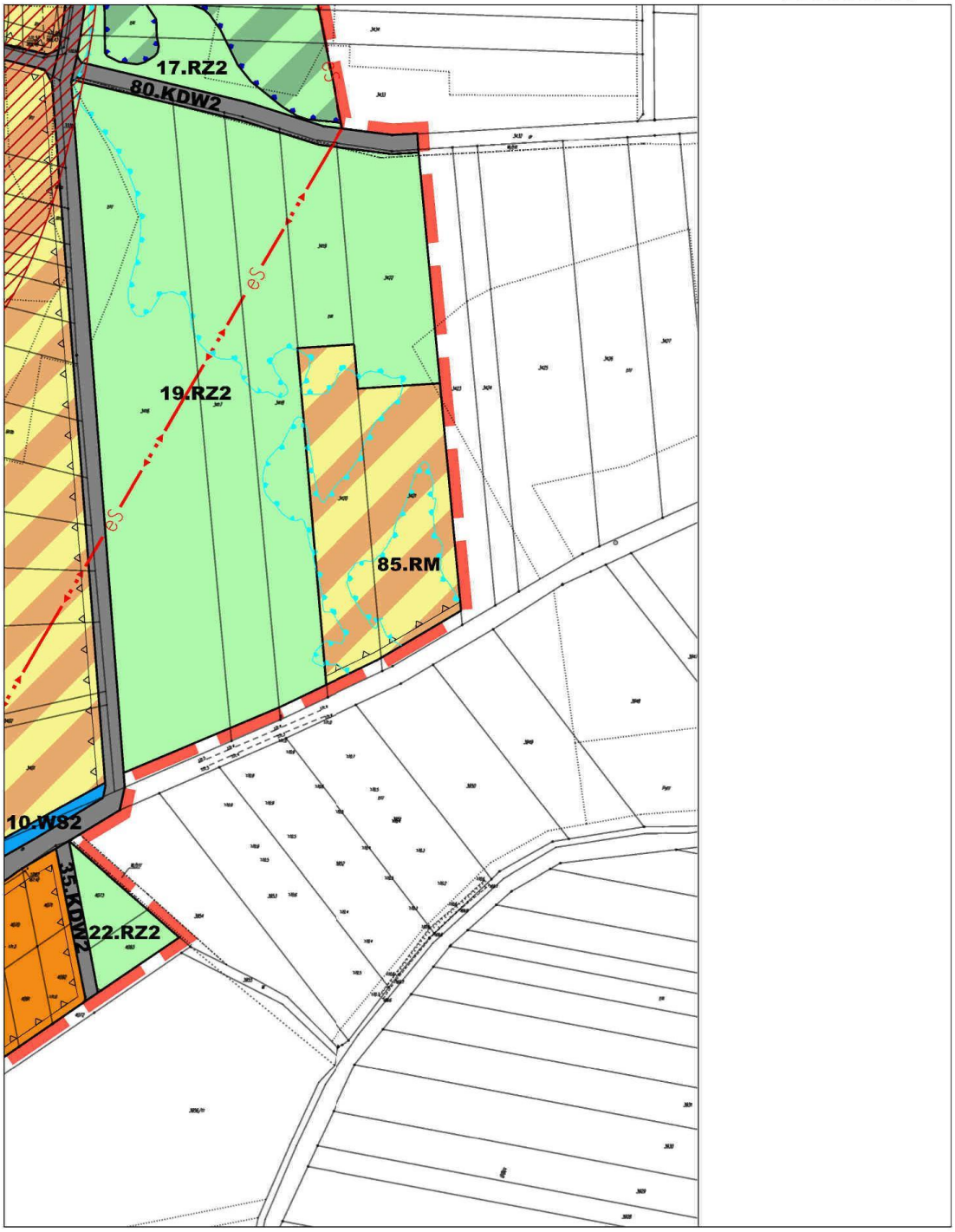
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

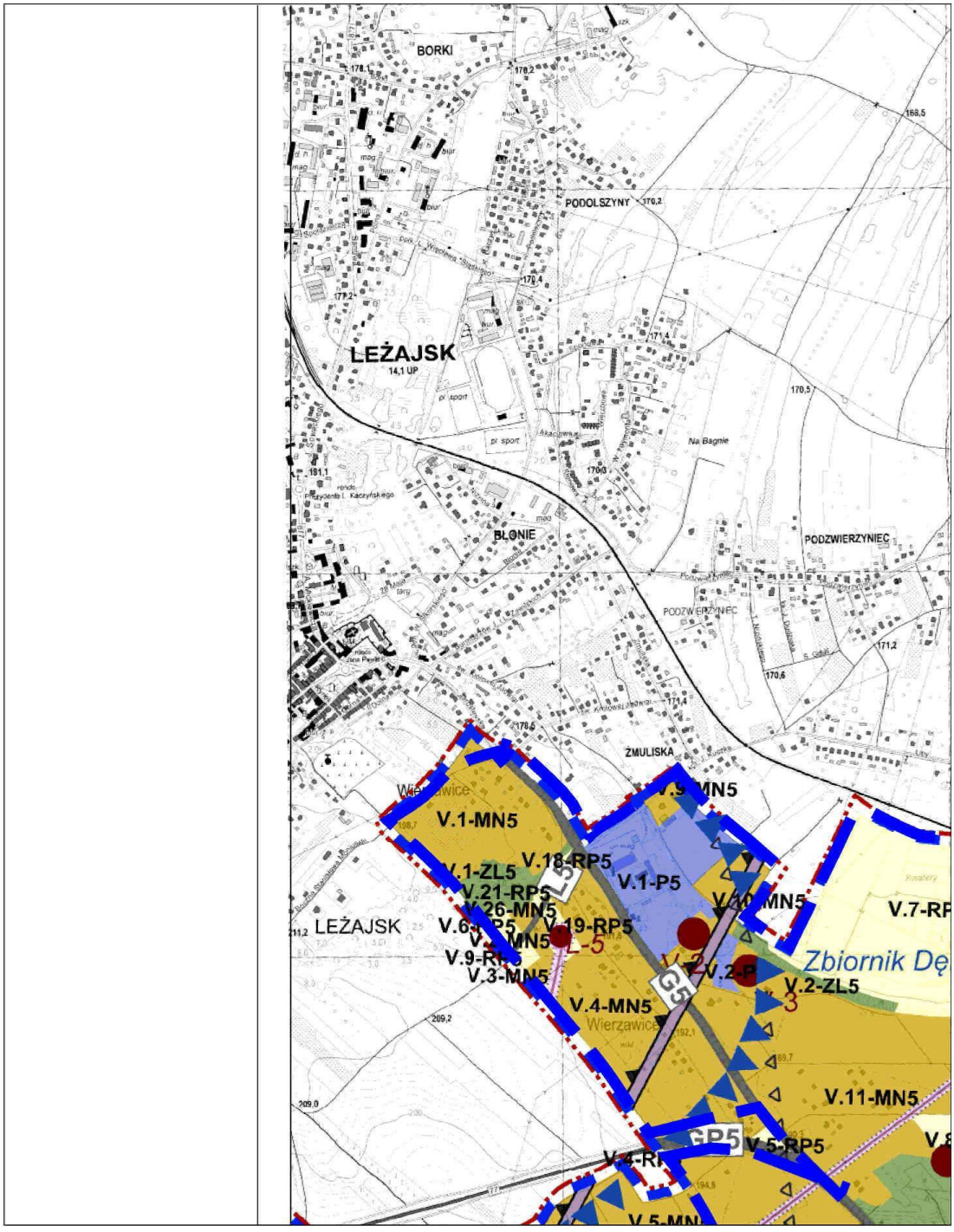
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

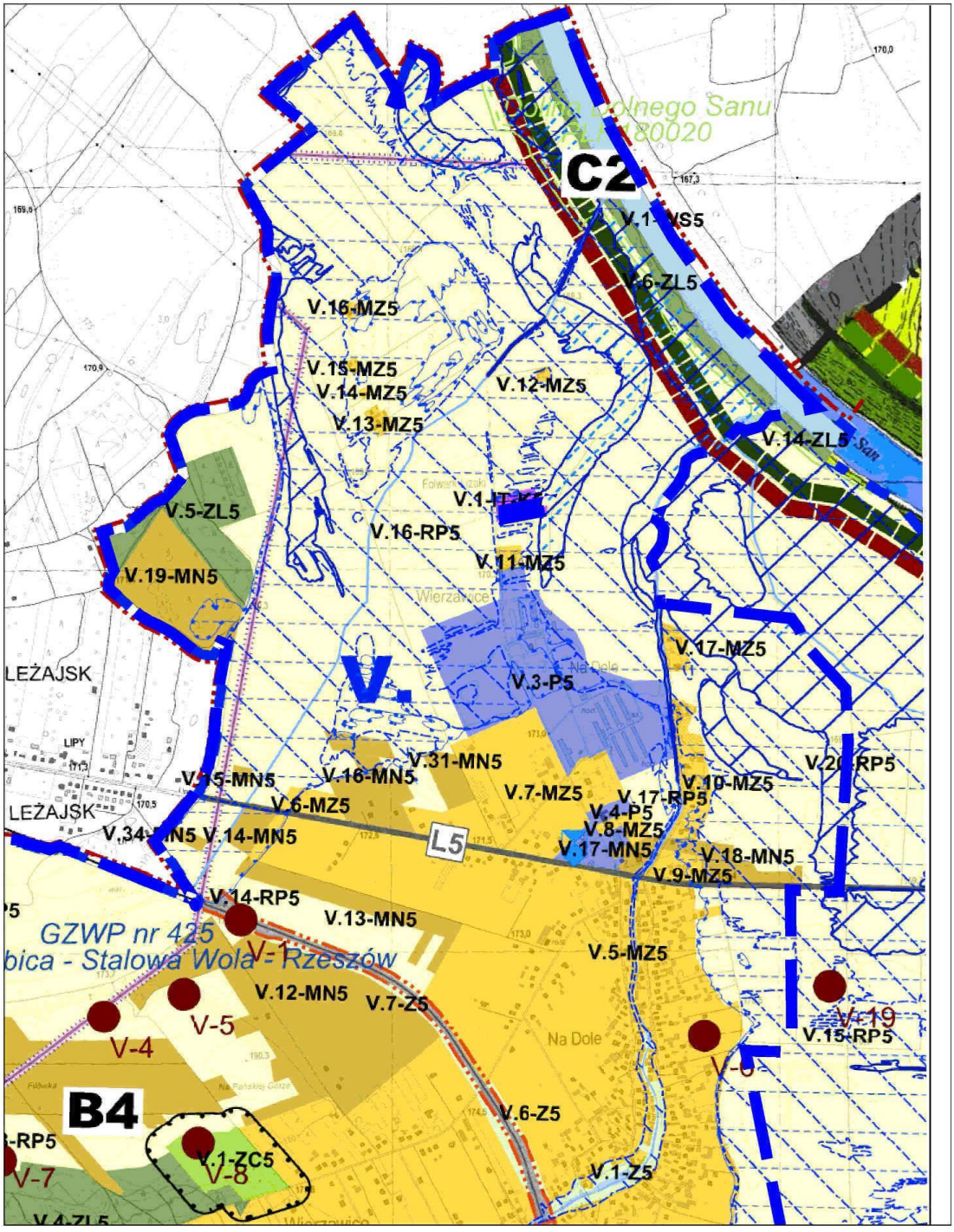
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

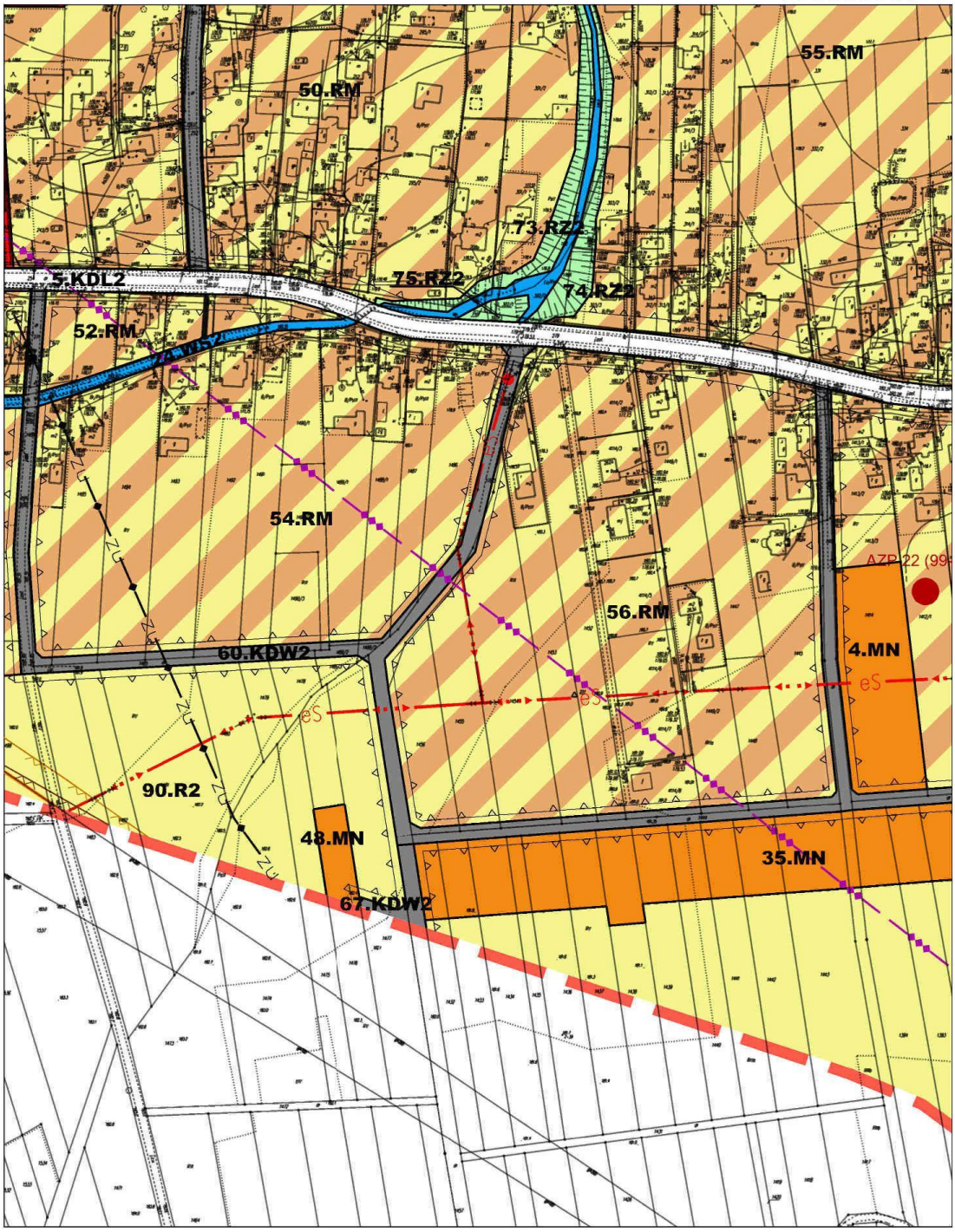
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

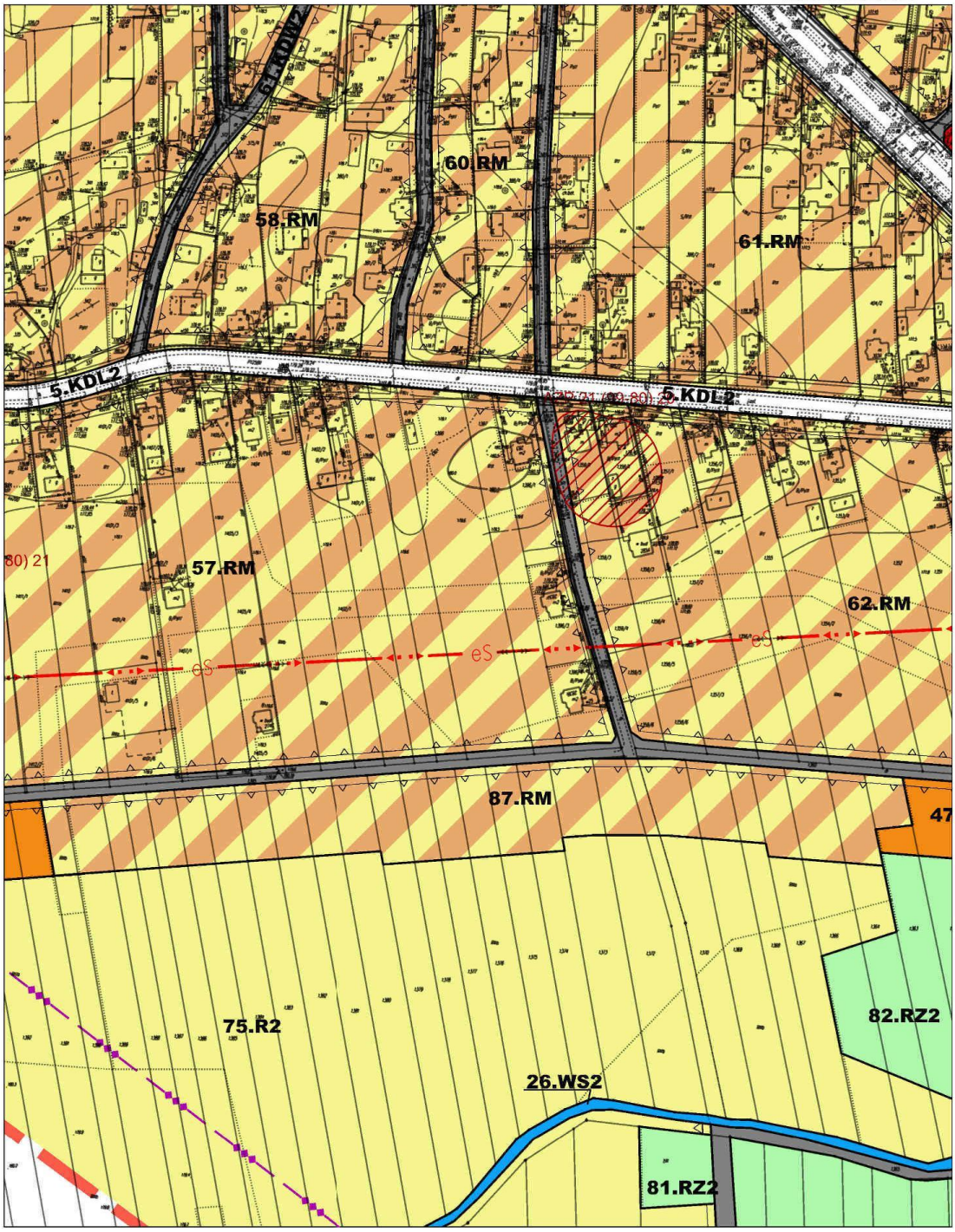
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

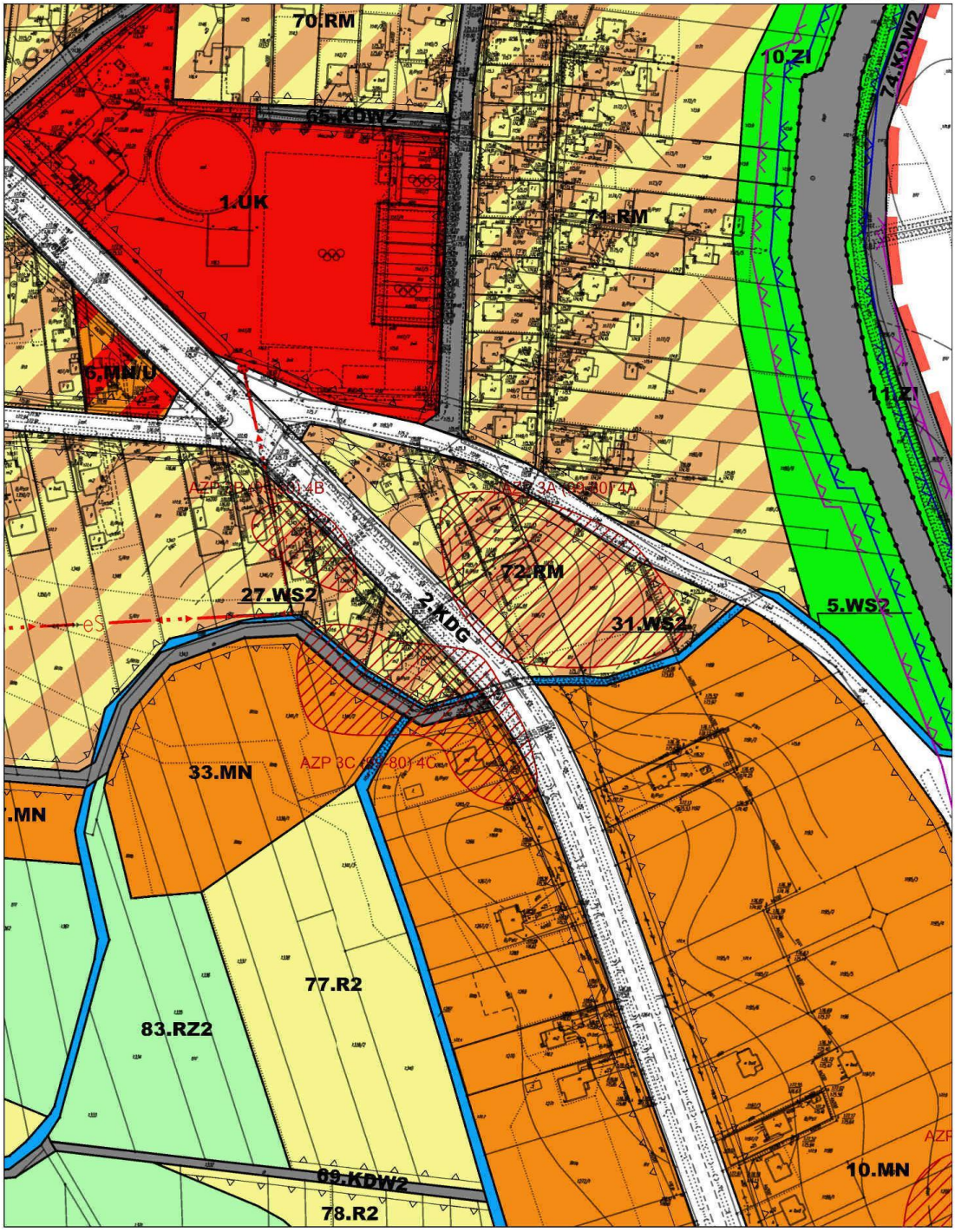
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

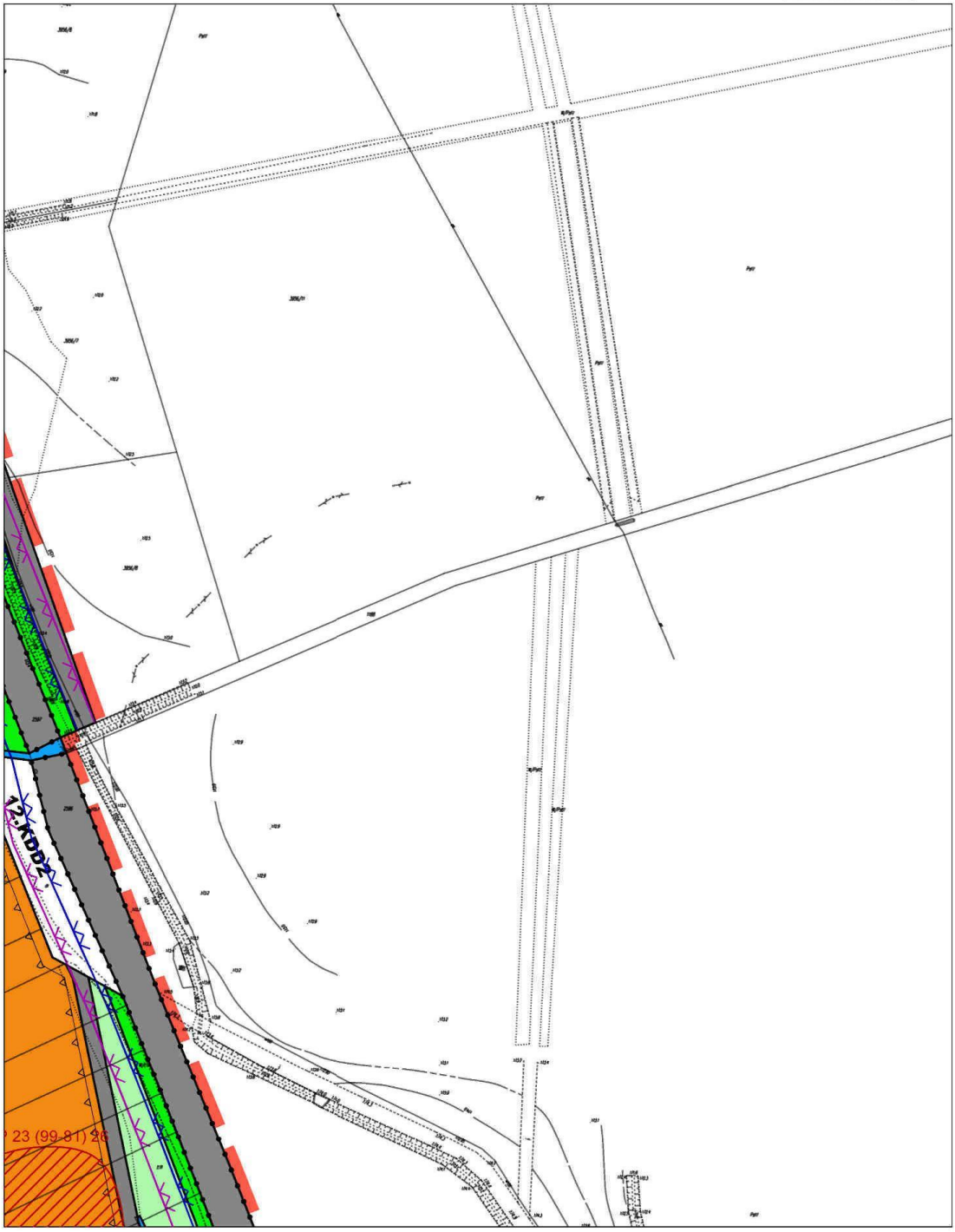
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

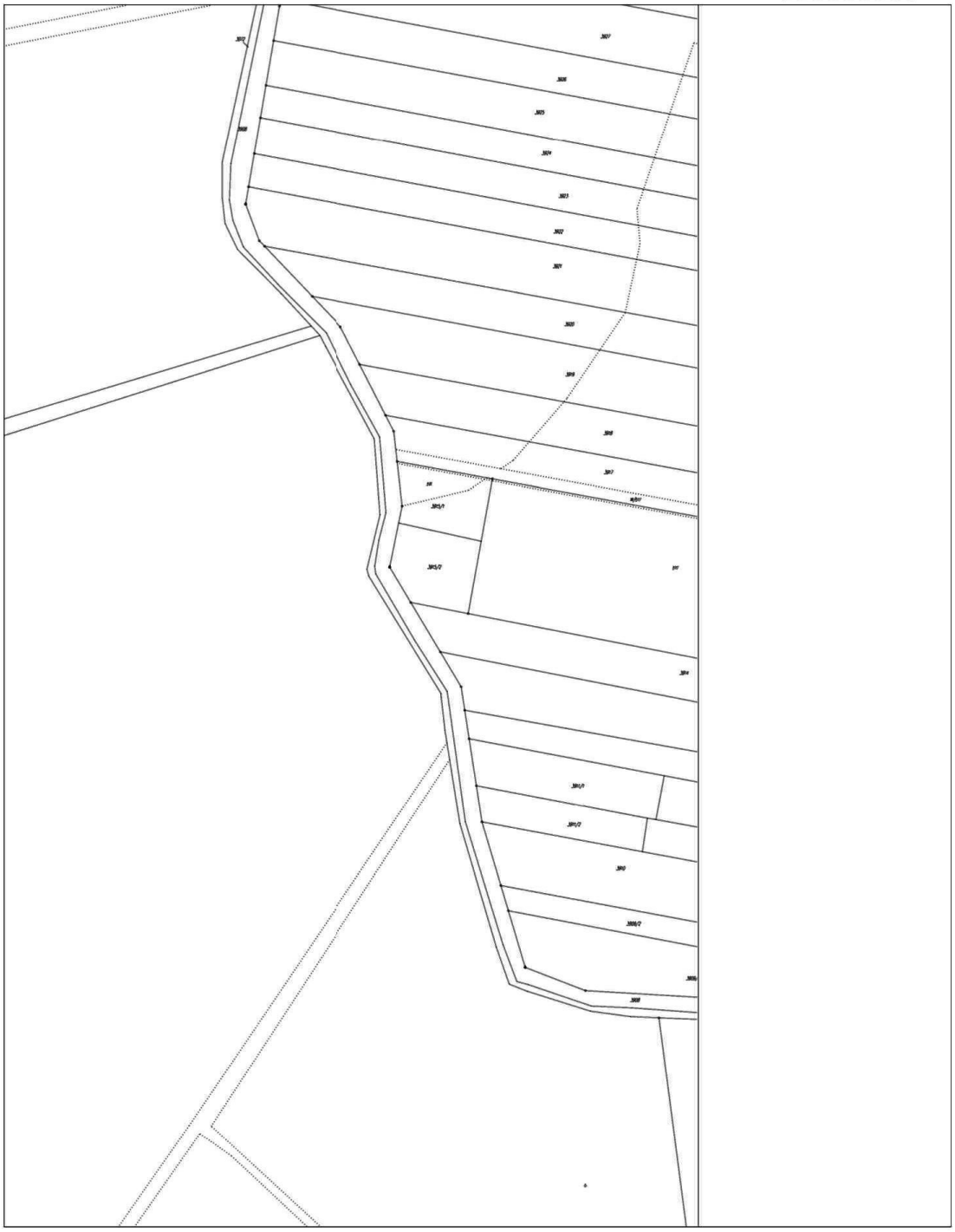
0 20 50 100 200 [m]

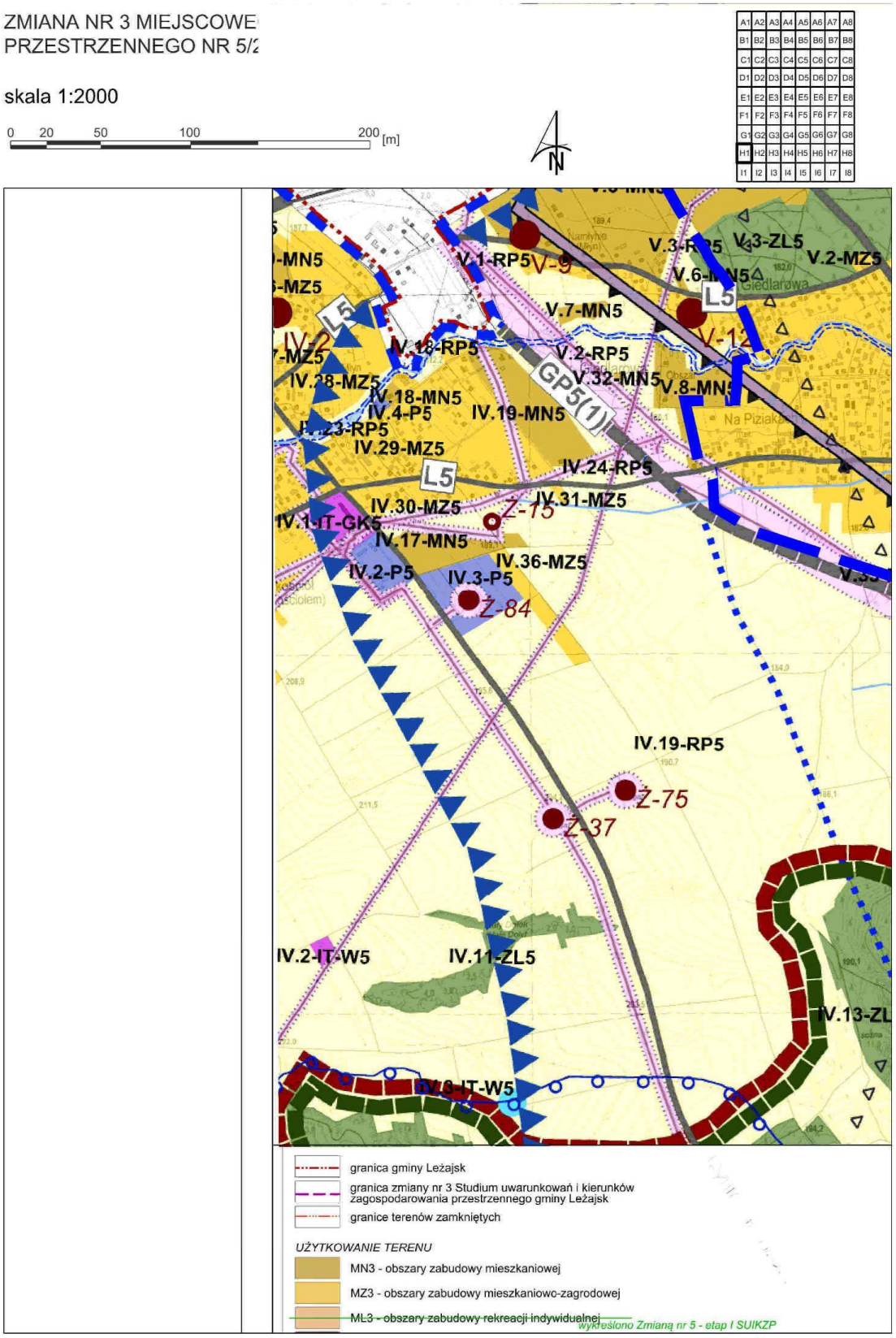


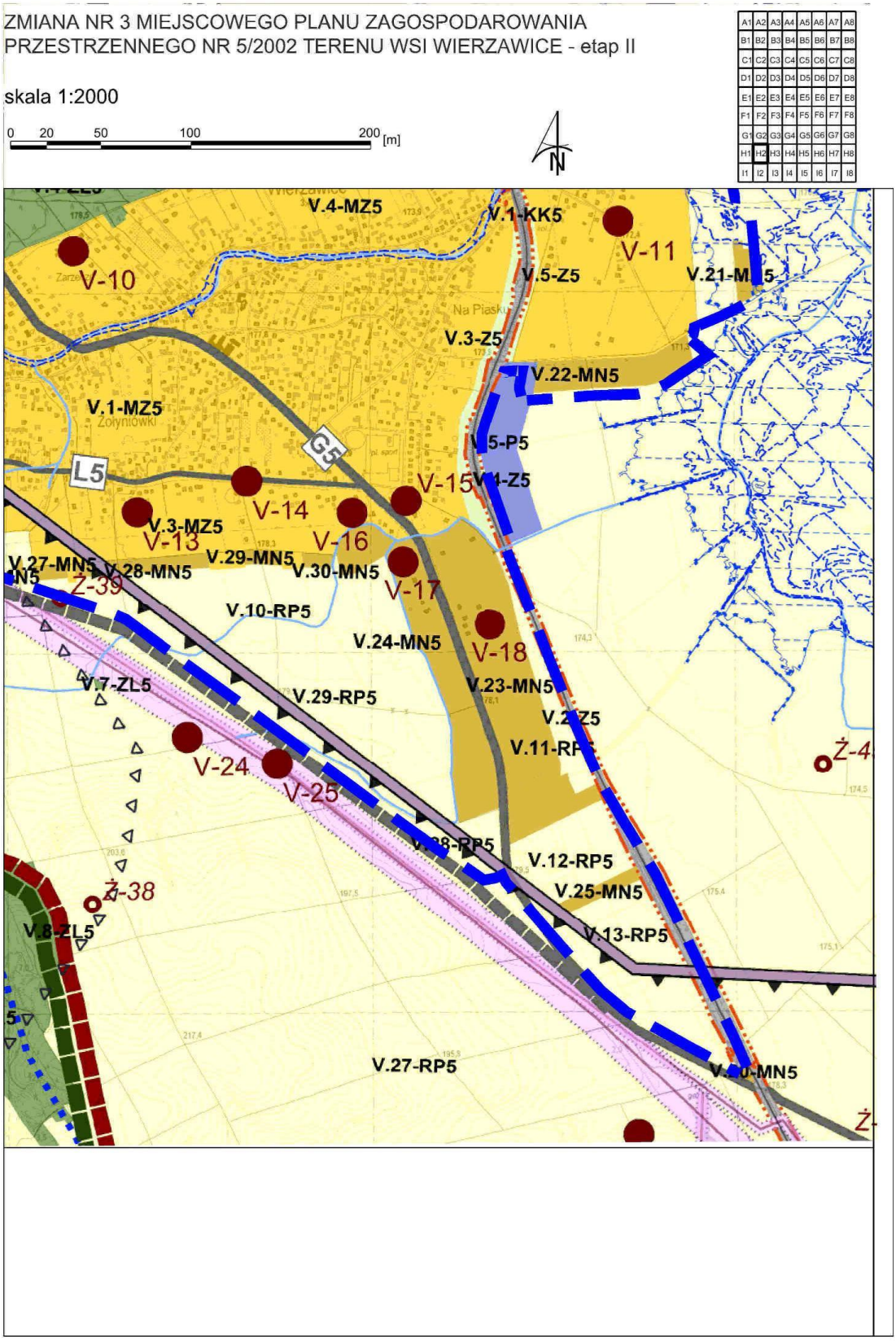
ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



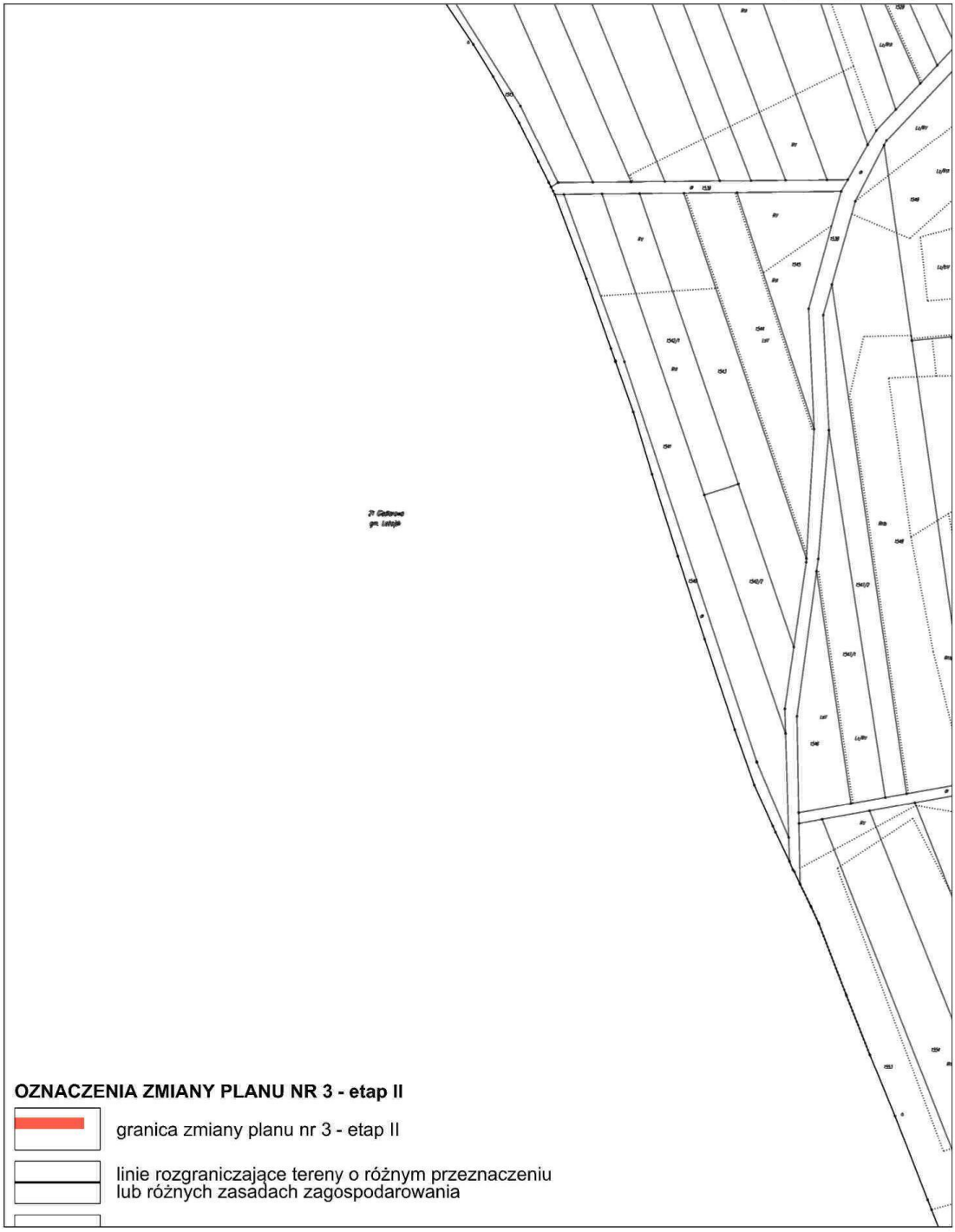

ZMIANA NR 3 MIEJSCOWE
PRZESTRZENNEGO NR 5/
skala 1:2000
0 20 50 100 200 [m]
N
A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 A8
B1 B2 B3 B4 B5 B6 B7 B8
C1 C2 C3 C4 C5 C6 C7 C8
D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 D8
E1 E2 E3 E4 E5 E6 E7 E8
F1 F2 F3 F4 F5 F6 F7 F8
G1 G2 G3 G4 G5 G6 G7 G8
H1 H2 H3 H4 H5 H6 H7 H8
I1 I2 I3 I4 I5 I6 I7 I8
V.1-RP5
V.2-MZ5
V.7-MN5
V.2-RP5
V.32-MN5
V.8-MN5
GP5(1)
IV.18-RP5
IV.18-MN5
IV.4-P5
IV.19-MN5
IV.29-MZ5
IV.24-RP5
IV.30-MZ5
IV.31-MZ5
IV.17-MN5
IV.36-MZ5
IV.2-P5
IV.3-P5
IV.19-RP5
IV.2-IT-W5
IV.11-ZL5
L5
Ż-15
Ż-84
Ż-75
Ż-37
granica gminy Leżajsk
granica zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leżajsk
granice terenów zamkniętych
UŻYTKOWANIE TERENU
MN3 - obszary zabudowy mieszkaniowej
MZ3 - obszary zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej
ML3 - obszary zabudowy rekreacji indywidualnej
wykreślono Zmianą nr 5 - etap I SUIKZP


ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II
skala 1:2000
0 20 50 100 200 [m]
N
V.4-MZ5
V.1-KK5
V-11
V-10
V.5-Z5
V.21-MN5
V.3-Z5
V.22-MN5
V.1-MZ5
Zołyniówki
G5
L5
V-15
V-14
V-16
V-13
V.3-MZ5
V.29-MN5
V.30-MN5
V.28-MN5
V.27-MN5
Ż-39
V-17
V.10-RP5
V.24-MN5
V-18
V.23-MN5
V.7-ZL5
V.29-RP5
V-24
V-25
V.12-RP5
V.25-MN5
Ż-38
V.8-ZL5
V.13-RP5
V.27-RP5

ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]

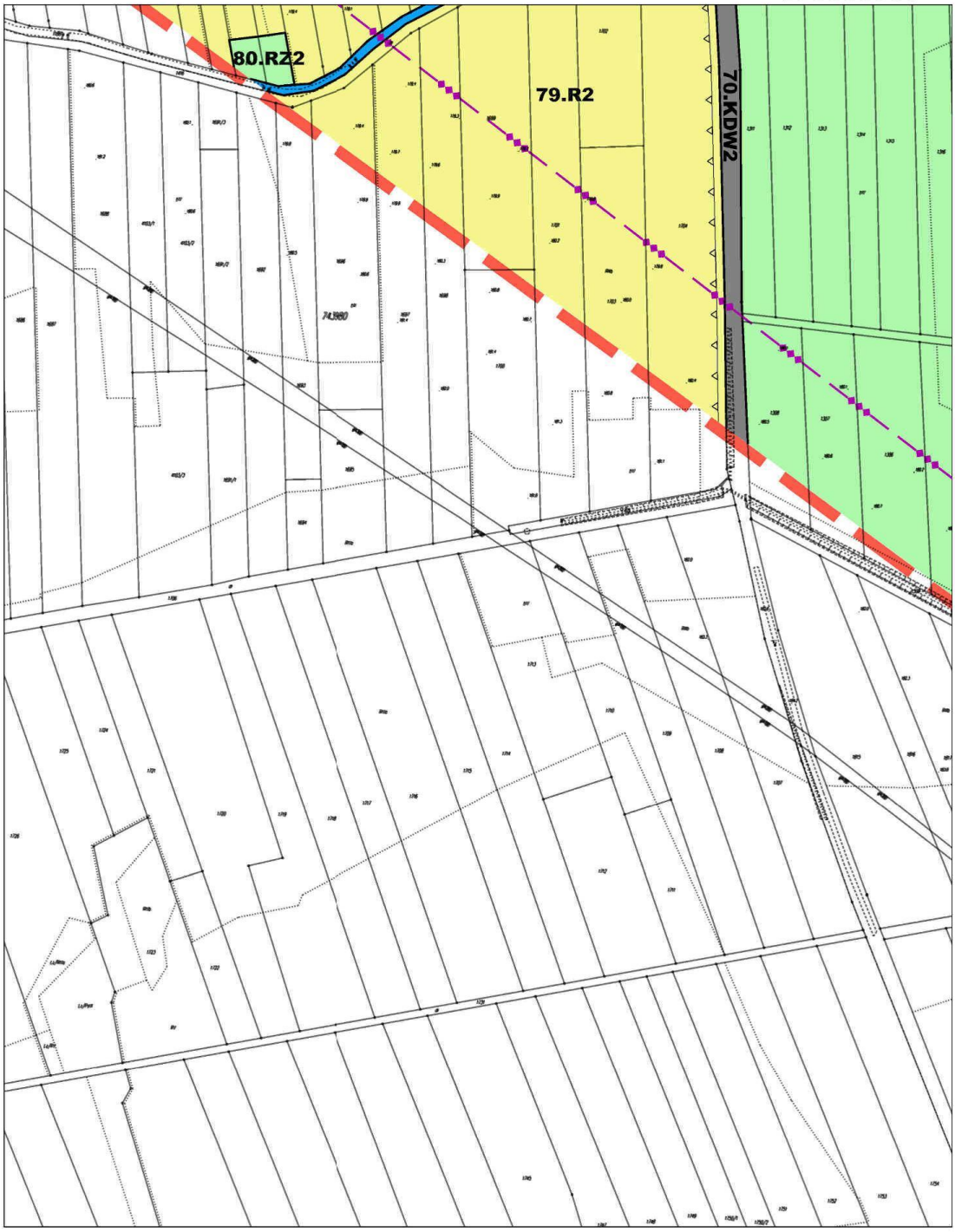
A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8
B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8
C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8
E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8
F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8
G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8
I1	I2	I3	I4	I5	I6	I7	I8



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

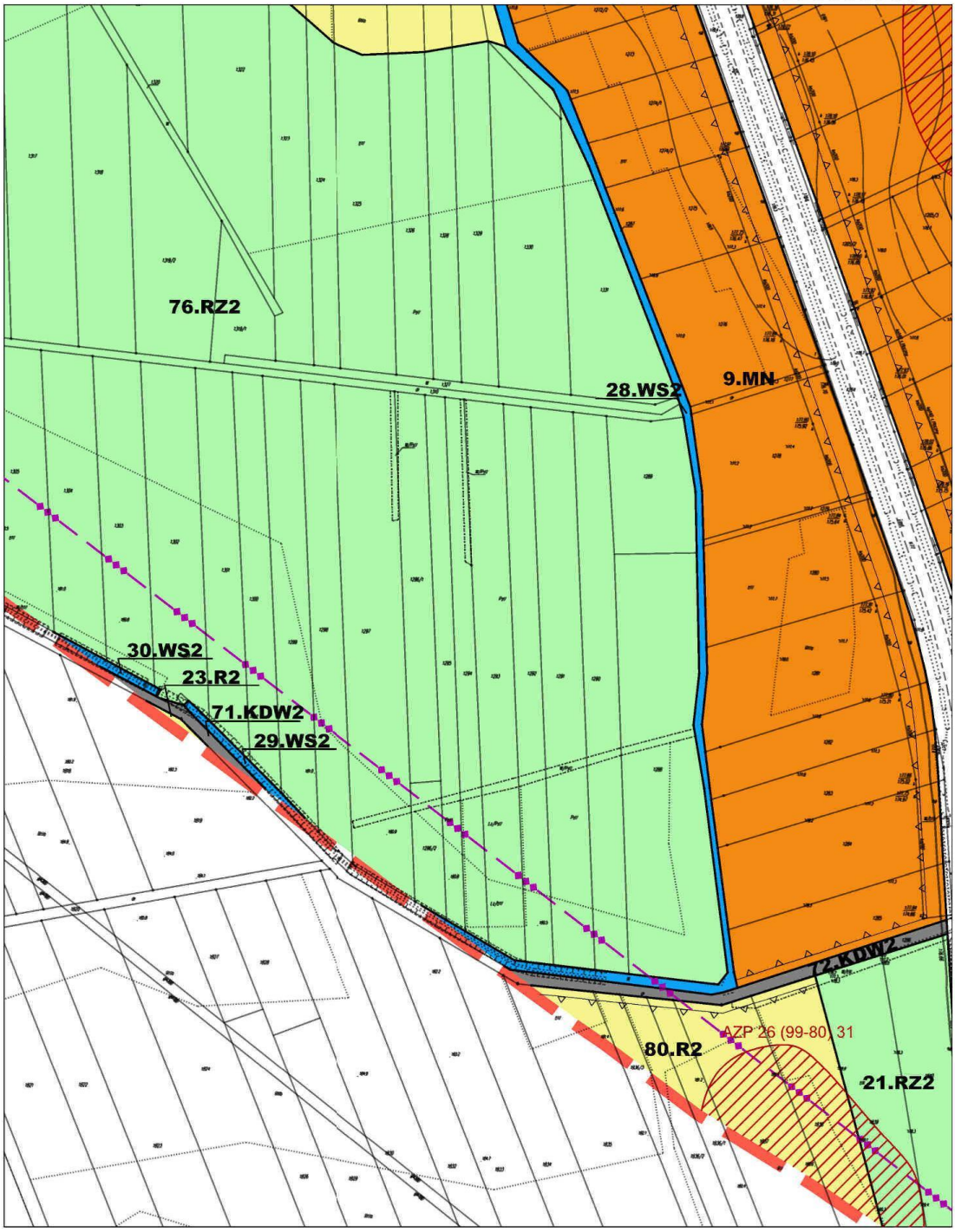
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

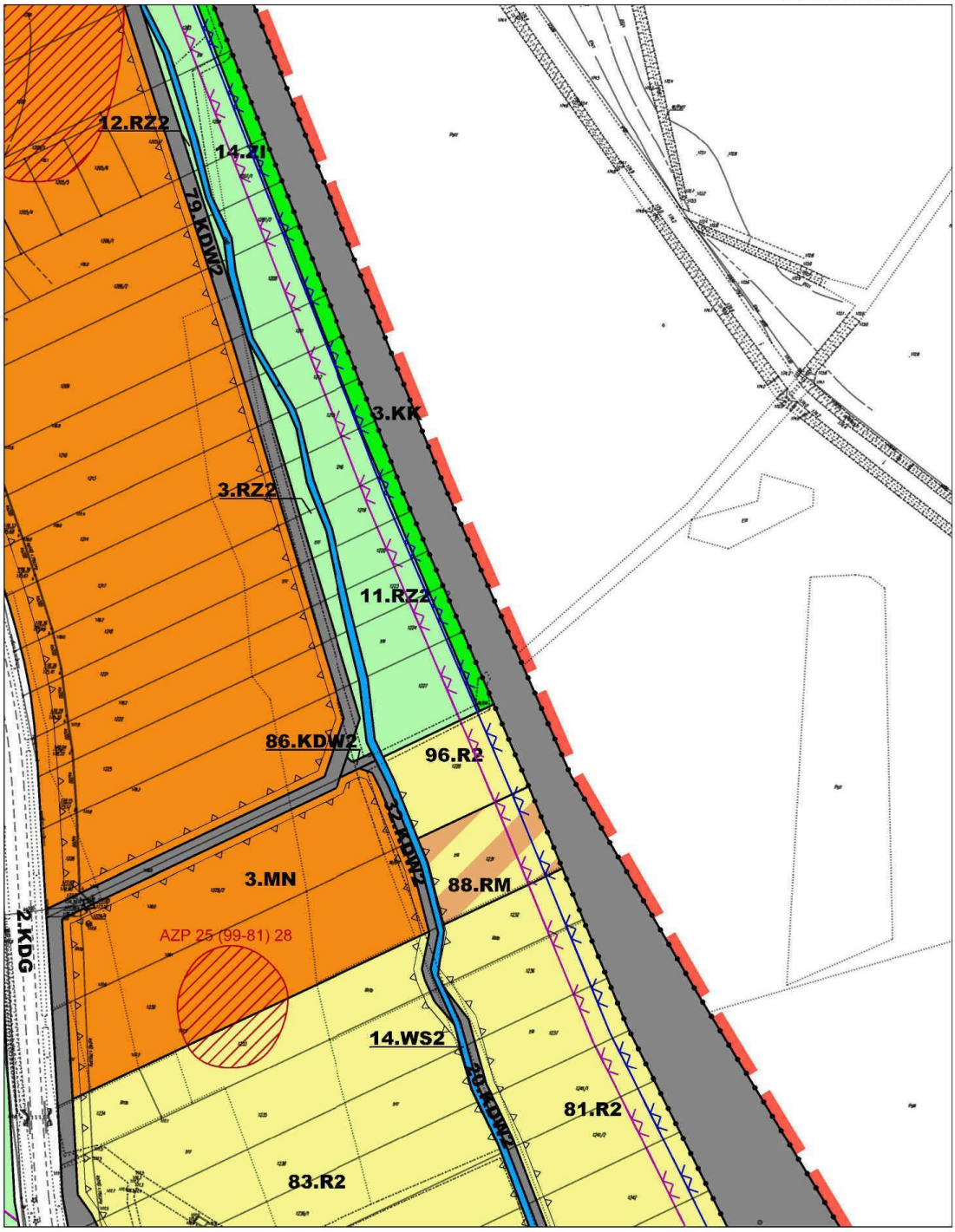
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

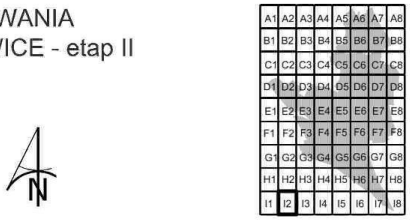
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



ZYRODNICZEGO

tura 2000

o zagrożenia powodzią - Q10%

o zagrożenia powodzią - Q1%

rażonych na niebezpieczeństwo powodzi, dobieństwo powodzi jest niskie - Q0,2%

nej

y pośredniej I rzędu

y pośredniej

enu górniczego gazu ziemnego

oża gazu ziemnego

nne ze strefą

widowane

enu górniczego - pozostałe

oża - pozostałe

LTUROWEGO

ane do rejestru zabytków

wsi / układ urbanistyczny ytków

giczne

I Studium uwarunkowań i kierunków zennego gminy Leżajsk

mieszkaniowej

mieszkaniowo-zagrodowej

ekreacji indywidualnej

u i rekreacji

religijnego

rodukcyjnej

powierzchniowej złóż

ZC5 - obszary cmentarza wraz ze strefą ochronną

ZC6 - obszary cmentarza niegrzebalnego

RP5 - obszary rolnicze

WS5 - wody powierzchniowe śródlądowe

WSR5 - zbiorniki retencyjne

TERENY KOMUNIKACJI

GP5 istniejące drogi i ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego

GP5(1) projektowane drogi i ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego

G5 istniejące i projektowane drogi i ulice klasy głównej

Z5 istniejące i projektowane drogi i ulice klasy zbiorczej

L5 istniejące i projektowane drogi i ulice klasy lokalnej

KK5 - obszary kolejowe

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

IT-E5 - obszary infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

IT-G5 - obszary infrastruktury technicznej - gazownictwo

IT-GK5 - obszary infrastruktury technicznej - kopalnia Ośrodek Zbioru Gazu

IT-W5 - obszary infrastruktury technicznej - wodociągi

IT-K5 - obszary infrastruktury technicznej - kanalizacja

IT-O5 - obszary infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami

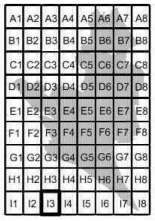
IT-T5 - obszary infrastruktury technicznej - telekomunikacja

IT-C5 - obszary infrastruktury technicznej - ciepłownictwo

ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



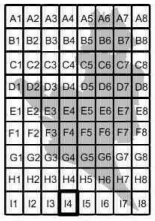
	nieprzekraczalne linie zabudowy		
ZCs	strefy ochronne od cmentarza	KDG	teren drogi publicznej głó
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	KDZ	teren drogi publicznej zbi
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	KDL2	teren dróg publicznych lo
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	KDD2	tereny dróg publicznych
UK	tereny usług kultury	KDW2	tereny dróg wewnętrzny
UH	tereny usług handlu	KP	teren parkingów, przezna miejsc parkingowych dla
UKs	tereny usług sakralnych	KK	tereny kolejowe
UO	terenu usług oświaty	G2	tereny infrastruktury tech
U	tereny usług podstawowych	P/U/ZZ	tereny produkcyjno-maga szczególnego zagrożenia
UR	tereny usług rekreacji i turystyki konnej	P/RU/ZZ	tereny produkcyjno maga w gospodarstwach rolny oraz leśnych na obszarz
U/KP	tereny usług podstawowych i parkingów	MN/ZZ	tereny zabudowy mieszk na obszarze szczególneg
P/U	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług	RM/ZZ	tereny zabudowy zagrod hodowlanych i ogrodnicz zagrożenia powodzią
P/RU	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych	R/ZZ	tereny rolnicze na obsza zagrożenia powodzią
WW	tereny studni głębinowych	RZ/ZZ	tereny użytków zielonych zagrożenia powodzią
ZI	tereny zieleni izolacyjnej	ZL/ZZ	tereny lasów na obszarz zagrożenia powodzią
ZL2	tereny lasów	ZI/ZZ	tereny zieleni izolacyjnej zagrożenia powodzią
ZLd2	tereny dolesień	KDG/ZZ	tereny dróg publicznych zagrożenia powodzią
RZ2	tereny użytków zielonych	KDL/ZZ	tereny dróg publicznych zagrożenia powodzią
R2	tereny rolnicze	KDD/ZZ	tereny dróg publicznych szczególnego zagrożenia
ZC	teren cmentarza	KDW/ZZ	tereny dróg wewnętrzny zagrożenia powodzią
WS2	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	KK/ZZ	tereny kolejowe na obsza zagrożenia powodzią

ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]





wnej

orczej

kalnych

dojazdowych

h

aczony na lokalizację
potrzeb cmentarza

nicznej - gazownictwo

azynowe i usługowe na obszarze
a powodzią

azynowe oraz obsługi produkcji
ch, hodowlanych, ogrodniczych
e szczególnego zagrożenia powodzią

aniowej jednorodzinnej
go zagrożenia powodzią

owej w gospodarstwach rolnych,
ych na obszarze szczególnego

rze szczególnego

na obszarze szczególnego

e szczególnego

na obszarze szczególnego

głównych na obszarze szczególnego

okalnych na obszarze szczególnego

dojazdowych na obszarze
a powodzią

h na obszarze szczególnego

arze szczególnego

OZNACZENIA INFORMACYJNE

przebieg istniejącej linii średniego napięcia

przebieg istniejącej linii wysokiego napięcia 110kV

stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/0,4kV



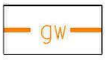
strefa ochronna od istniejacego odwiertu gazowego czynnego

istniejący gazociąg kopalniany wraz ze strefą ochronną od istniejącego gazociągu kopalnianego



przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 70

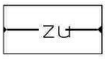
granica stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciś



przebieg istniejacego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 30

granica stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciś

granica obszaru i terenu górniczego "Żołynia - Leżajsk - 2"



granica złoża gazu ziemnego "Żołynia-Leżajsk" GZ 4612

granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)

granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)

granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpien powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)

główny zbiornik wód podziemnych nr 425 Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów

granice obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Sanu PLH180020

poldery przeciwpowodziowe

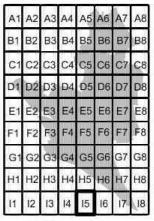
rów melioracyjny

obiekty wpisane do rejestru zabytków

ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



obiekty wpisane do ewidencji zabytków

aleja lipowa ujęta w ewidencji zabytków

stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP

tereny zamknięte

granice administracyjne gminy

granica strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego

granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od obszaru kolejowego

)0

nienia DN 700

)0

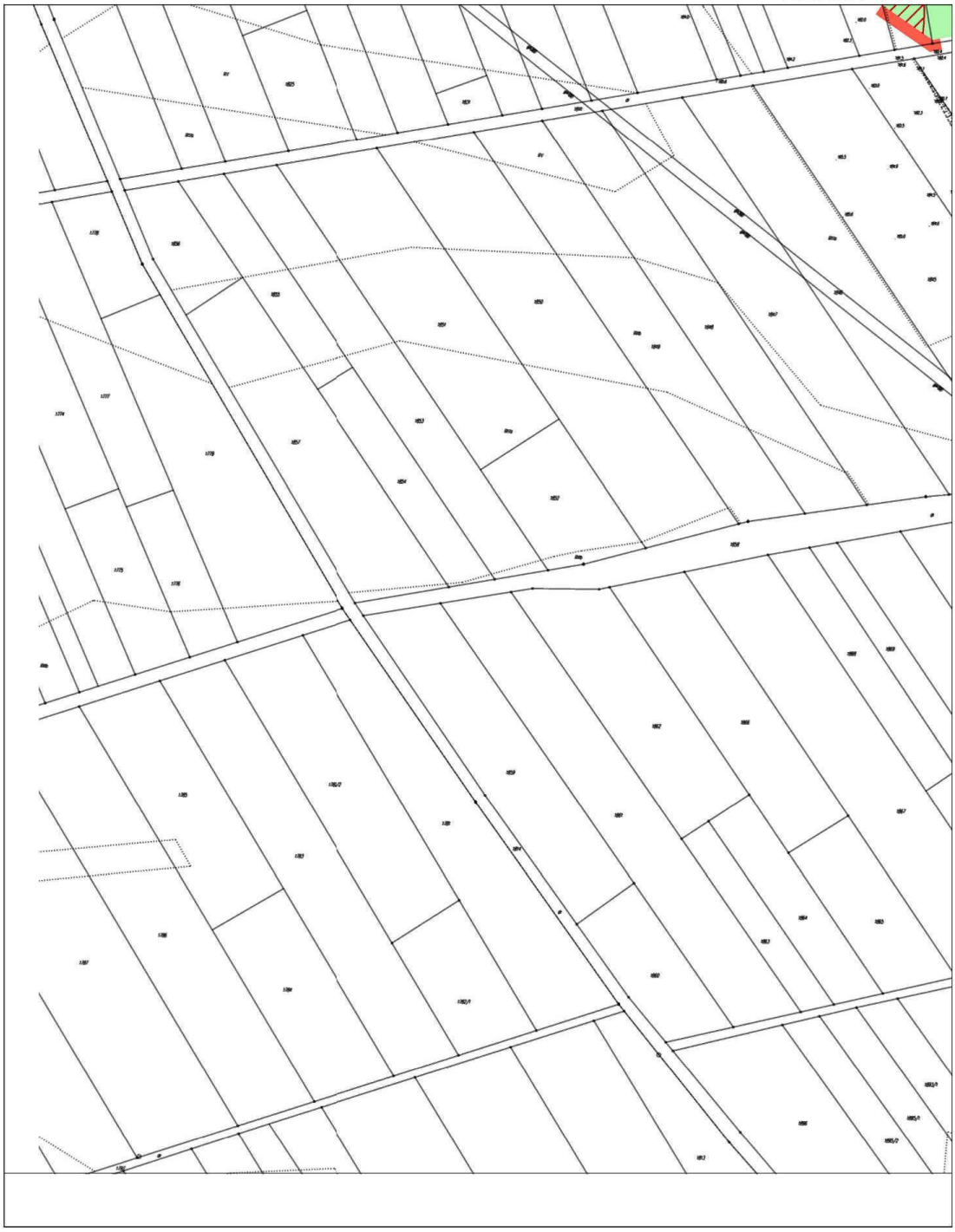
nienia DN 300

ia

ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

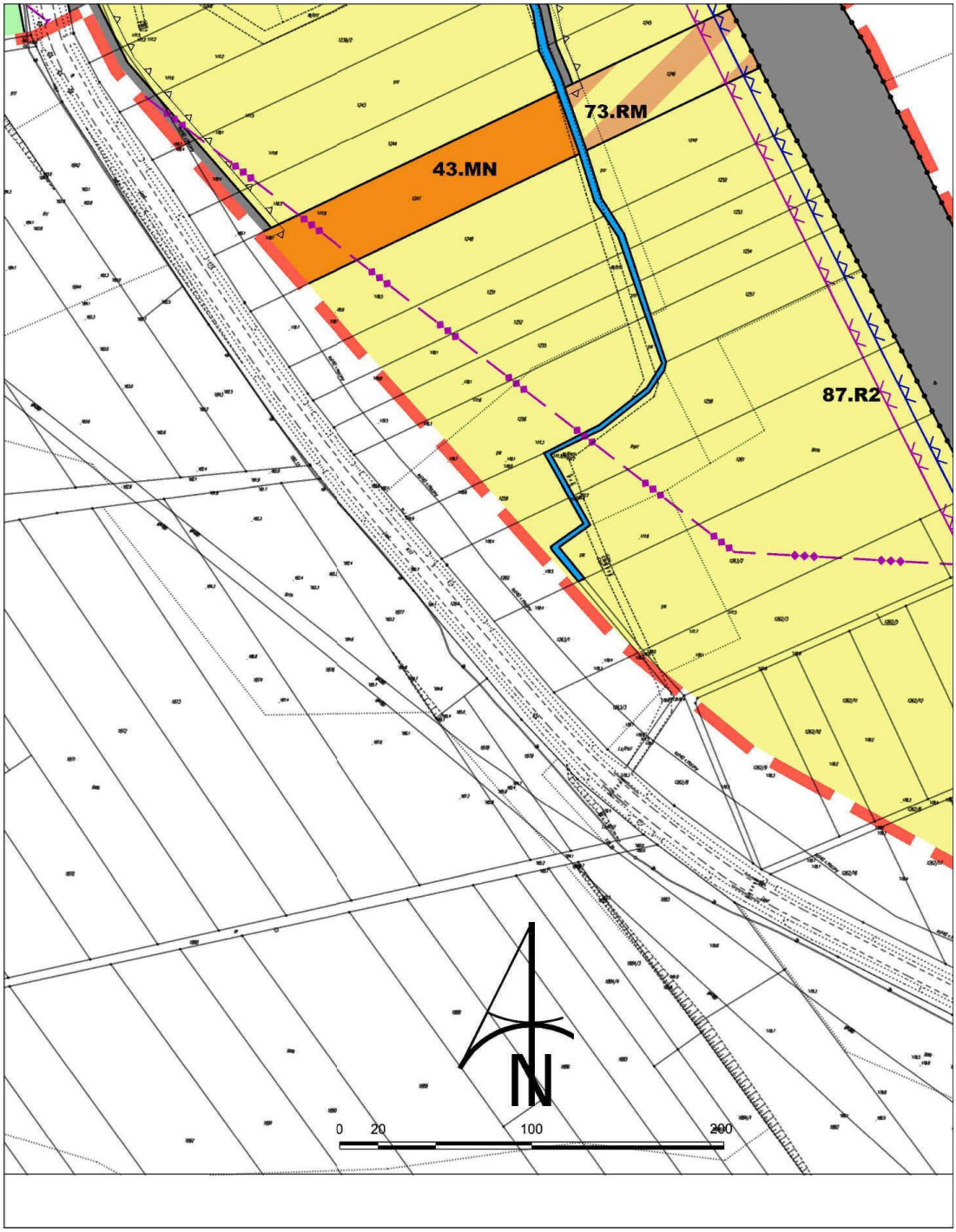
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

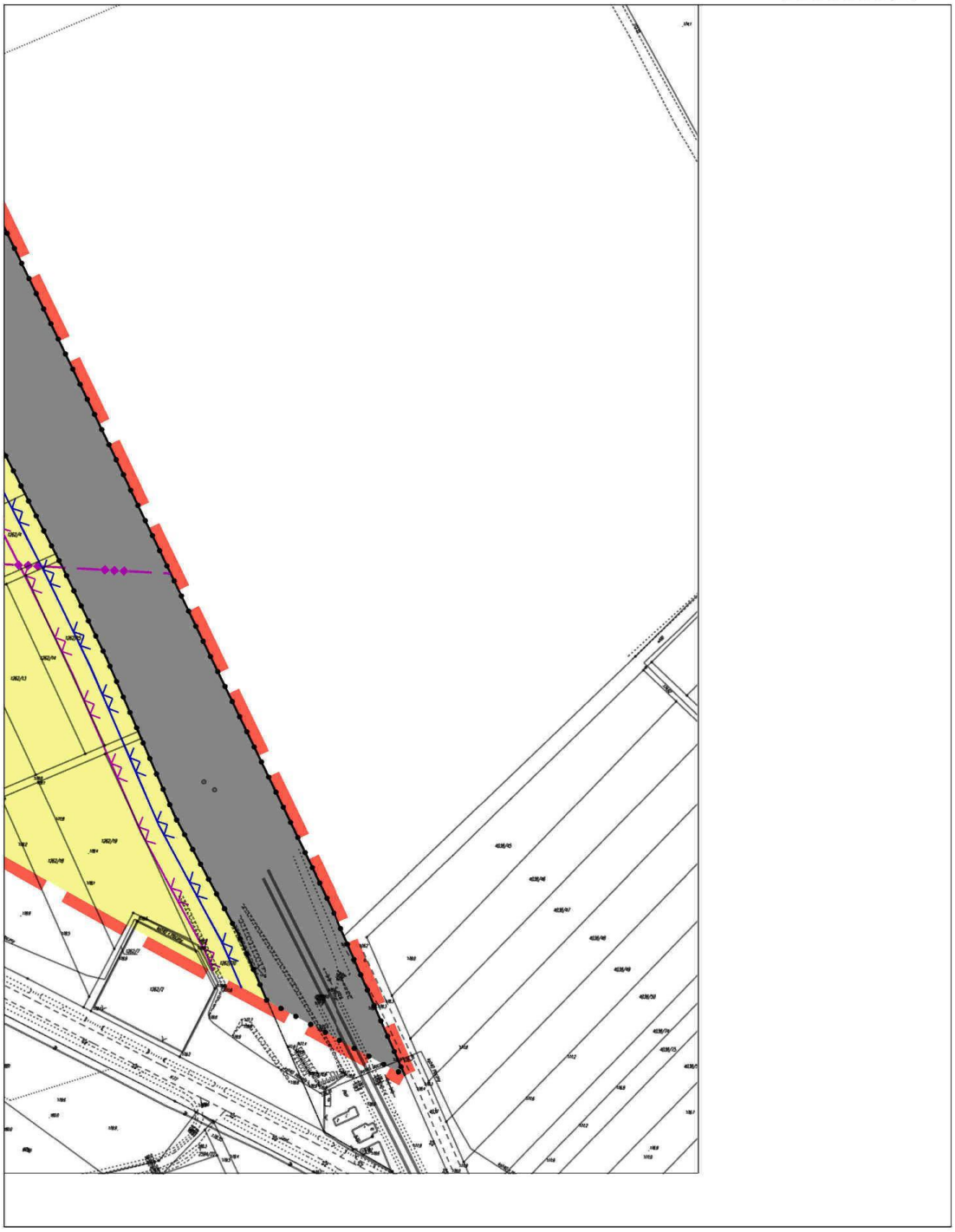
0 20 50 100 200 [m]



ZMIANA NR 3 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 5/2002 TERENU WSI WIERZAWICE - etap II

skala 1:2000

0 20 50 100 200 [m]



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 86/2022

Rady Gminy Leżajsk

z dnia 15 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Leżajsk postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym zmianą nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice – etap II przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

a) modernizacja ulic istniejących,

b) modernizacja istniejących sieci inżynierii,

c) budowa nowo wydzielonych ulic,

d) budowa nowych sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji oraz oświetlenia.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 86/2022

Rady Gminy Leżajsk

z dnia 15 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Leżajsk po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi podczas wyłożeń do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego rozstrzyga w następujący sposób:

I WYŁOŻENIE

§ 1. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 20.09.2021 r. przez […]* dla działek nr 416/8, 416/2, 416/7, 418, 419, 421, 422, 423, 420, 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 o treści:

„Niniejszym, na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. tj. z dnia 31 marca 2021 r. (Dziennik Ustaw z 2021 r. poz. 741), składam następujące uwagi do projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice - etap II:

1. *wnoszę o pozostawienie na projektowanym obszarze 6. P/U, w zakresie działek ewidencyjnych o numerach 416/8, 416/2, 416/7, 418, 419, 421, 422 423 oraz 420 w obrębie Wierzawice dotychczasowego przeznaczenia terenu o symbolu 31 MN i nie ustanawianie na tym obszarze terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;*

2. *wnoszę, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 31 marca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 741) o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.*

Uzasadnienie

Ustanowienie terenu o oznaczeniu 6. P/U stoi w sprzeczności z interesem mieszkańców nieruchomości sąsiednich, jak również ul. Zmuliska oraz ul. Kapitana Kuczka.

Obszar POMu zajmowany obecnie głównie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. z siedzibą W Wierzawicach, teren zajmowany przez skład kruszywa prowadzony przez Pana Sebastiana Babisia, jak również nieruchomość stanowiąca własność Pani Małgorzaty Trębacz uległy w ostatnich latach zmianom, które niosą za sobą negatywne konsekwencje dla mieszkańców Wierzawic oraz Leżajska przy ul. Kapitana Kuczka oraz ul. Zmuliska.

Utwardzenie terenu przeprowadzone przez w/w podmioty wraz z utwardzeniem powierzchni leżajskiego rynku sprawiły, iż doszło do zmiany stosunków wodnych i zalewania terenu okolicznych nieruchomości. Poza podtopieniami spowodowanymi naturalnym spływem wody deszczowej, coraz częściej podczas intensywnych opadów deszczu dochodzi do niedrożności kanalizacji, zatykanej przez cement i piach pochodzący z cementowni, a w rezultacie podtopień domów, których przyczyną jest niedrożna kanalizacja.

Ustanowienie strefy produkcyjnej, z warunkami zabudowy proponowanymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania z wysokim prawdopodobieństwem pogorszy aktualną sytuację w rejonie wykorzystywanym na cele mieszkaniowe i doprowadzi do powstania kolejnych szkód w mieniu spowodowanym przez podtopienia. Ustalenia projektu planu obejmują zezwolenie na zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wysokości 20% powierzchni działki budowlanej oraz ustalenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki. Zmiana planu pozwoli na wybetonowanie niemal 2 hektarów powierzchni gruntu znajdującego się tuż pod POMem i ograniczenie obszaru naturalnego rozlewania i wchłaniania wód opadowych. Zważywszy na aktualne uwarunkowania terenu

w analizowanym obszarze nie można dopuścić do ustanowienia strefy przemysłowej pośród domów jednorodzinnych.

Pomimo braku zmiany przeznaczenia gruntów, obszary stanowiące własność Pani Małgorzaty Trębacz zostały utwardzone kruszywem, zlikwidowano zieleń. Od około 2 lat występują regularne podtopienia okolicznych nieruchomości. Woda, która naturalnie spływa z terenu POMu była naturalnie przyjmowana głównie przez podmokłe tereny zlokalizowane na obszarze 30 MN. Obecnie teren o symbolu 30 MN oraz 31 MN został utwardzony kruszywem, przez co ograniczono powierzchnię wchłaniania wody opadowej.

Okoliczność naruszenia stosunków wodnych, w związku z utwardzeniem terenu powierzchni ziemi znajdującej się na terenie POM, składu kruszyw należącego do Pana Sebastiana Babiś, utwardzenie obszaru rynku w Leżajsku oraz utwardzenie powierzchni nieruchomości Pani Trębacz są okolicznościami znanymi Gminie Leżajsk z urzędu. Gmina Leżajsk jest stroną postępowania o naruszenie stosunków wodnych wszczętego W związku z zalewaniem nieruchomości Pana Rusieckiego oraz Wróbla zamieszkałych przy ul. Zmuliska w Leżajsku.

Pragnę jednocześnie podkreślić, iż wysokość zabudowy dopuszczalna wedle projektu planu na

obszarze 6. P/U przeczy wymaganiom ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorom architektonicznym i krajobrazowym, jakie winny być uwzględnione w procedurze planistycznej. Okoliczna zabudowa jest zdominowana przez domy jednorodzinne, parterowe z poddaszem, podczas gdy ustalenia planu dopuszczają zabudowę budynków produkcyjnych o wysokości do 12 metrów. Dopuszczenie do budowy budynków o wskazanej wysokości zagraża spójności istniejącego ładu architektonicznego i może powodować zasłonięcie światła dziennego dla sąsiednich nieruchomości.

Dodatkowym problemem występującym na analizowanym obszarze jest dokonywanie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. zanieczyszczenia terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432. W/w dokonuje regularnego zanieczyszczenia terenu skarpy pozostałościami po wytwarzanym cemencie. Dzięki powyższemu procederowi, teren nieruchomości pozostającej w dyspozycji cementowni uległ powiększeniu, jednak resztki cementu oraz piach spływają po utwardzonym gruncie na ulicę Kapitana Kuczka i powodują zanieczyszczenia drogi i niedrożność kanalizacji, a w efekcie zalewanie domów znajdujących się przy drodze, wzdłuż kanalizacji. Cementownia czyszcząc swoje pojazdy z pozostałości po cemencie zalewa drogę gminną i potęguje problem zalewania nieruchomości sąsiednich. Stan skarpy wykorzystywanej przez cementownię jako składowisko odpadu cementu, stopień degradacji środowiska spowodowany przez cementownię, zanieczyszczenie środowiska uzasadniają wniosek o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.

Ustanowienie obszaru 6. P/U zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie zagospodarowania planu miejscowego dla wsi Wierzawice, wobec aktualnego uwarunkowania terenu, z góry prowadziłoby do pogorszenia sytuacji wielu mieszkańców obszaru położonego poniżej poziomu POM-u. Wiedza gminy o podniesionych problemach mieszkańców i właścicieli nieruchomości, jak również nieuwzględnienie wniesionych uwag do planu miejscowego może rodzić po stronie gminy Leżajsk odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody spowodowane zalewaniem okolicznych nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego.

Organ przeprowadzający procedurę planistyczną jest zobowiązany do zagwarantowania ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 wskazanej ustawy, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Rada gminy ma prawo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjmować rozwiązania w granicach przysługującego jej uznania, o ile władztwa tego nie nadużywa. Organ kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględnić nie tylko prawo własności, ale również wymagania ładu przestrzennego i potrzeby interesu publicznego. Poszczególne kryteria wymienione w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy, oceniać całościowo oraz zgodnie z zasadą proporcjonalności, mając za cel realizację zasady kształtowania polityki przestrzennej, ocenianej przez pryzmat ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jako podstawę tych działań

(Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą W Krakowie z dnia 19 września 2019 r. ll SA/Kr 531/19.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, związane z ustanowieniem przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynówi usług oznaczonych symbolem 6. P/U pozostają w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Działalność przedsiębiorców produkujących cement oraz sprzedających kruszywa sprawiła, że życie w tym obszarze stało się uciążliwe, z powodu dużego zapylenia, huku generowanego przez tiry, ich załadunek w kruszywo oraz podtopień spowodowanych utwardzeniem dużej powierzchni gruntu. Ustanowienie planu miejscowego w proponowanej formie z dużym prawdopodobieństwem spowoduje pogorszenie zaistniałej sytuacji, dlatego niezbędne jest pozostawienie na obszarze wskazanym w petitum w punkcie 1 terenu zabudowy mieszkaniowej o oznaczeniu 31 MN. Za wprowadzeniem zmian W zakresie parametrów przedmiotowej strefy przemawia przede wszystkim interes publiczny, ale również interes indywidualny właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Mając na uwadze powyższe okoliczności wnoszę jak w petitum."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Dla części działki nr 420 oznaczonej w projekcie zmiany mpzp jako MN – uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa.

Dla pozostałej części działki nr 420 niezagospodarowanej zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz dla działek nr 416/2, 416/7, 416/8, 418, 419, 421, 422, 423 uwaga nie uwzględniona ze względu na brak zgodności ze Studium. W Studium teren ten oznaczony jest jako V.1-P5 – obszary działalności produkcyjnej.

Ad. 2. W zakresie wyznaczenia obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie 7.P/U – uwaga nie uwzględniona. W Studium nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

§ 2. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 20.09.2021 r. przez […]* dla działek nr 420, 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417, 418, 419, 421, 422, 423, 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 o treści:

„Działając we własnym imieniu, w oparciu o dyspozycję art. 18 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. tj. z dnia 31 marca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 741), w związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice - etap ll niniejszym zgłaszam uwagi do w/w projektu W następującym zakresie:

1. *W pierwszej kolejności, jako współwłaściciel działki o numerze nr 420 w obrębie Wierzawice składam wniosek o pozostawienie na obszarze działki nr 420 przeznaczenia działki zgodnego z aktualnie obowiązującym w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem o oznaczeniu 31 MN zamiast nowoprojektowanego przeznaczenia o oznaczeniu 6. P/U.*

2. *Wnoszę o ustalenie na projektowanym obszarze 6. P/U, składającym się z działek ewidencyjnych o numerach 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417, 418, 419, 421, 422, 423, z wyłączeniem działki o numerze 420, następujących warunków zabudowy:*

a) *Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków realizowanych na terenie o oznaczeniu 6. P/U od granicy obszaru oznaczonego symbolem 31 MN wynoszącej co najmniej 15 metrów,*

b) *Ustalenia maksymalnej wysokości budynków nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów;*

c) *Ustalenie w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, które nie wpłyną negatywnie na zmianę stosunków wodnych, przy czym postuluję ustanowienie następujących parametrów w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu:*

i. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;

ii. powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

iii. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

d) *ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

3. *Wnoszę, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 31 marca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 741) o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego zagospodarowania*

przestrzennego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.

Uzasadnienie

Rozpoczynając uzasadnienie niniejszych uwag do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, chciałbym stanowczo przeciwstawić się zmianie przeznaczenia nieruchomości w zakresie dotyczącym działki nr 420 we wsi Wierzawice. Powyższa nieruchomość jest zlokalizowana na granicy planu miejscowego dla wsi Wierzawice i wraz z innymi działkami zlokalizowanymi na obszarze miasta Leżajsk tj. działek 3082/2 (identyfikator 180801_1.0020.3082/2), 3081/2 (identyfikator 180801_1.0020.3081/2) oraz 3080/2 (identyfikator 180801_1.0020.3080/2 stanowi kompleks działek, które stanowią przedmiot mojej własności i są aktualnie wykorzystywane, zgodnie z przeznaczeniem oraz ostatecznym pozwoleniem na budowę, na cele mieszkaniowe. Dowód prawa własności nieruchomości w postaci aktu poświadczenia dziedziczenia przedstawiam w załączeniu.

Objęcie mojej działki procedurą zmiany planu miejscowego jest wadliwe, ponieważ na załączniku graficznym do studium moja działka nie była oznaczona jako objęta ustaleniami studium, linia dotycząca granicy opracowania studium znajdowała się na części, w której znajduje się moja działka, a nie dookoła niej, co wskazywało, iż moja działka nie została objęta procedurą zmiany studium. Mając na uwadze okoliczność, iż obecnie, zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego na terenie mojej nieruchomości dokonano zmiany przeznaczenia, pragnę podnieść, że wystąpiła niezgodność zapisów planu z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy co stanowi podstawę do unieważnienia planu miejscowego w przypadku jego uchwalenia w przedmiotowym zakresie.

Nadto, zmiana przeznaczenia mojej działki na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług powoduje niczym nieuzasadnione ograniczenie przysługującego mi prawa własności nieruchomości. Zmiana przeznaczenia z celu mieszkaniowego na cel produkcyjny sprawia, iż działka nr 420 staje się niemal całkowicie bezwartościowa, bowiem jest to działka wąska, której rozmiar samodzielnie uniemożliwia realizację projektowanego celu, jaki równolegle nie pozostaje w zakresie moich potrzeb związanych z nieruchomością. Przeznaczenie działki nr 420 na cele produkcyjne i wyłączenie jej ze strefy zamieszkania ogranicza możliwość wykorzystania całej mojej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Dysponuję w tym miejscu obszarem o powierzchni ponad 1 hektara, który jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, i na którym to obszarze zamierzam rozwijać zabudowę mieszkaniową. Ustanowienie na działce 420 strefy przemysłowej nie tylko ograniczy możliwości zabudowy zgodnie z aktualnym przeznaczeniem, ale przede wszystkim wygeneruje szkodę w moim majątku, polegającą na utracie wartości nieruchomości. Ustanowienie na mojej działce strefy działalności produkcyjnej stoi w sprzeczności z prawomocnymi pozwoleniami na budowę i zdaje się realizować jedynie partykularne interesy Pani Małgorzaty Trębacz, która na działce sąsiadującej zamierza wybudować po zmianie przeznaczenia budynek garażowo-administracyjno-biurowy. Powyższe informacje znajdują potwierdzenie w dokumentacji zalegającej w Starostwie Powiatowym w Leżajsku w sprawie pod sygnaturą akt. AB.6740.1.168.2021.

Pragnę zwrócić uwagę, że przeznaczenie produkcyjne mojej działki zostało ustanowione od fundamentu istniejącego budynku gospodarczego, który wchodzi w skład istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tym samym nie zachowano jakichkolwiek odległości, które pozwoliłyby na ograniczenie negatywnych skutków zabudowy przemysłowej na istniejącą zabudowę jednorodzinną.

Podchodząc z pełnym zrozumieniem do prawa własności przysługującego Pani Małgorzacie Trębacz, postuluję, aby warunki zabudowy ustalone dla terenu o przeznaczeniu 6. P/U nie wpłynęły negatywnie na warunki korzystania z nieruchomości pozostających w sąsiedztwie i pozwoliły na zachowanie zasad wiodących prymat w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ustanowienie strefy przemysłowej w rejonie zamieszkania,

powinno nastąpić tylko i wyłącznie w oparciu o zasady, które pozwolą na harmonijne współistnienie mieszkańców i osób prowadzących działalność gospodarczą. Zmiana planu powinna uwzględniać aktualne uwarunkowania terenu oraz występujące na nim problemy. Obowiązkiem organu przeprowadzającego procedurę planistyczną jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 wskazanej ustawy, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Plan miejscowy w projektowanym kształcie nie uwzględnia sposobu, w jaki został zmieniony obszar POM-u oraz tereny sąsiednie, a zmiana planu może tylko spotęgować problemy, z jakimi borykają się mieszkańcy Wierzawic oraz Leżajska przy ul. Kapitana Kuczka oraz ul. Zmuliska. Zmiany wprowadzone przez przedsiębiorców działających w strefie przemysłowej doprowadziły do zmiany stosunków wodnych, które powodują regularne podtapianie pobliskich nieruchomości, a nawet nieruchomości znajdujących się przy ul. Zmuliska.

Pomimo braku zmiany przeznaczenia gruntów, obszary stanowiące własność Pani Małgorzaty Trębacz zostały utwardzone kruszywem, zlikwidowano zieleń, co łącznie spowodowało, że teren mojej nieruchomości jest permanentnie podtapiany. Niegdyś woda spływająca z terenu POMU rozlewała się równomiernie po obszarze pełnym zieleni i powyższy problem nie występował. Duża ilość wody była przyjmowana głównie przez podmokłe tereny zlokalizowane na obszarze 30 MN. Obecnie warstwa próchnicza z tego obszaru w znaczącej mierze została usunięta i utwardzona kruszywem, podobnie jak utwardzono obszar 31 MN należący do sąsiadki. Aktualną sytuację na terenie nieruchomości i sposób zagospodarowania obrazuje zdjęcie satelitarne załączone do niniejszego pisma.

Ustanowienie warunków zabudowy i parametrów zdefiniowanych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice pogłębiłoby zaistniały problem, dlatego zmiany wymagają parametry zabudowy zaproponowane w projekcie planu objętego uwagami.

Fakt zaistnienia naruszenia stosunków wodnych, w związku z utwardzeniem terenu powierzchni ziemi znajdującej się na terenie POM oraz utwardzenie powierzchni nieruchomości Pani Trębacz są okolicznościami znanymi Gminie Leżajsk z urzędu, bowiem zgodnie z moją wiedzą obecnie toczy się postępowanie w przedmiocie naruszenia stosunków wodnych wszczęte na wniosek Pana Wiesława Rusieckiego oraz Pana Wróbla zamieszkałych przy ul. Zmuliska, których nieruchomości są zalewane z powodu aktualnego stanu zagospodarowania terenu objętego pracami planistycznymi. Gmina Leżajsk jest stroną postępowania o naruszenie stosunków wodnych wszczętego w związku zalewaniem nieruchomości wymienionych osób. Wnoszę o ustanowienie parametrów zabudowy, które nie spowodują pogorszenia aktualnej sytuacji hydrologicznej na obszarze mieszkaniowym. Tylko zapewnienie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej oraz dostosowanie intensywności zabudowy do aktualnych uwarunkowań terenu pozwoli na ustanowienie w MPZP przeznaczenia produkcyjnego gruntu bez uszczerbku dla nieruchomości znajdujących się w strefie zamieszkania. Moim zdaniem parametry określone w petitum niniejszego pisma są odpowiednie, choć to gmina przy pomocy profesjonalistów winna na podstawie specjalistycznych badań wprowadzić parametry zabudowy, które nie spowodują zagrożenia dla nieruchomości sąsiednich i to gmina powinna wziąć odpowiedzialność za sposób zdefiniowania tychże parametrów.

Wnoszę o ustanowienie maksymalnej wysokości zabudowy w strefie 6. P/U nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów. Otoczenie nieruchomości sąsiednich W stosunku do projektowanej strefy produkcyjnej stanową głównie niewielkie budynki mieszkalne parterowe, dlatego zezwolenie na budowę wyższych budynków prowadziłoby do zachwiania zastanego ładu architektonicznego i groziłoby budową budynków przysłaniających światło dzienne W istniejącej zabudowie mieszkaniowej.

Dodatkowym problemem występującym na analizowanym obszarze jest dokonywanie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. zanieczyszczenia terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432. W/w dokonuje regularnego zanieczyszczenia terenu skarpy pozostałościami po wytwarzanym cemencie. Dzięki powyższemu procederowi, teren nieruchomości pozostającej w dyspozycji cementowni uległ powiększeniu, jednak resztki cementu oraz piach spływają po utwardzonym gruncie na ulicę Kapitana Kuczka i powodują zanieczyszczenia drogi i niedrożność kanalizacji a w efekcie zalewanie domów znajdujących się przy drodze, wzdłuż kanalizacji. Cementownia czyszcząc swoje pojazdy z pozostałości po cemencie zalewa drogę gminną i potęguje problem zalewania nieruchomości sąsiednich. Na dowód powyższych twierdzeń przedkładam w załączeniu dokumentację fotograficzną i nagrania wideo. Stan skarpy

wykorzystywanej przez cementownię jako składowisko odpadu cementu, stopień degradacji środowiska spowodowany przez cementownię, zanieczyszczenie środowiska uzasadniają wniosek o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś W projekcie planu miejscowego oznaczonego symbolem 7. P/U, W zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 W obrębie Wierzawice.

Przedstawione powyżej okoliczności dowodzą, iż aktualny sposób zagospodarowania terenu przemysłowego (obszaru POM, oraz terenu stanowiącego własność Pani Małgorzaty Trębacz) uzasadnia ustalenie parametrów zagospodarowania obszaru 6. P/U o umiarkowanej intensywności zabudowy, z wysokim poziomem powierzchni biologicznie czynnej.

Ustanowienie obszaru 6. P/U zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie zagospodarowania planu miejscowego dla wsi Wierzawice, wobec aktualnego uwarunkowania terenu, z góry prowadziłoby do pogorszenia sytuacji wielu mieszkańców obszaru położonego poniżej poziomu POM-u. Nie ulega wątpliwości, że pozwolenie na zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wysokości 20% powierzchni działki budowlanej oraz ustalenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej na obszarze niemal 2 hektarów nie poprawi, a zgodnie z zasadami logiki może jedynie pogorszyć, sytuację okolicznych mieszkańców i powodować częstsze oraz intensywniejsze podtopienia. Wiedza gminy o podniesionych problemach mieszkańców i właścicieli nieruchomości, jak również nieuwzględnienie wniesionych uwag do planu miejscowego może rodzić po stronie gminy Leżajsk odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody spowodowane zalewaniem okolicznych nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego.

Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Aby władztwo planistyczne nie cechowało się dowolnością, nie przekraczało granic uznania planistycznego, czyli, aby nie doszło do nadużycia władztwa, organ musi respektować reguły składające się na istotę zasady proporcjonalności. Jeżeli okazałoby się, że regulacja przyjęta w przepisach planu miejscowego nie jest niezbędna dla realizacji określonego interesu, z którym jest powiązana (np. interesu publicznego, bezpieczeństwa państwa, wymagań ochrony środowiska), to nawet gdyby przyjąć priorytet tego interesu nad interesem prywatnym właściciela działki objętej planem nie uzasadniałby ograniczenia prawi wolności jednostek. Każde ograniczenie własności nieruchomości w planie miejscowym musi być uzasadnione innymi względami. Jeżeli tak się nie stanie, plan miejscowy narusza zasadę proporcjonalności.

Zgodnie z aktualnym poglądem doktryny i orzecznictwa ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko cel publiczny, ale tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć (tak. m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 29 czerwca 2021 roku w sprawie pod sygnaturą akt II SA/Ol 81/21). Tymczasem żaden cel publiczny nie uzasadnia stworzenia z mojej działki strefy produkcyjnej. Nie zgadzam się na ograniczenie przysługującego mi prawa własności na poczet realizacji przez sąsiadkę jej zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie zastrzegam, że w przypadku nieuwzględnienia mojej uwagi do planu miejscowego, będę dochodzić od gminy Leżajsk stosownego odszkodowania.

Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu W rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tak wyrok NSA z dnia 28 października 2020 r. W spr. Pod sygnaturą akt II OSK 2502/18).

Rada gminy ma prawo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjmować rozwiązania W granicach przysługującego jej uznania, o ile władztwa tego nie nadużywa. Organ kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględnić nie tylko prawo własności, ale również wymagania ładu przestrzennego i potrzeby interesu publicznego. Poszczególne kryteria wymienione W art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy, oceniać całościowo oraz zgodnie z zasadą proporcjonalności, mając za cel realizację zasady kształtowania polityki przestrzennej,

ocenianej przez pryzmat ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jako podstawę tych działań (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Krakowie z dnia 19 września 2019 r. II SA/Kr 531/19.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, związane z ustanowieniem przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem 6. P/U pozostają w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Działalność przedsiębiorców produkujących cement oraz sprzedających kruszywa sprawiła, że życie W tym obszarze stało się uciążliwe, z powodu dużego zapylenia, huku generowanego przez tiry, ich załadunek w kruszywo, oraz podtopień spowodowanych utwardzeniem dużej powierzchni gruntu. Pozostawienie planu miejscowego w proponowanej formie z dużym prawdopodobieństwem spowoduje pogorszenie zaistniałej sytuacji, dlatego niezbędne jest wprowadzenie zmian zaproponowanych na wstępie. Za wprowadzeniem zmian w zakresie parametrów przedmiotowej strefy przemawia przede wszystkim interes publiczny, ale również interes indywidualny właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Wnoszę jak w petitum."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Dla części działki nr 420 oznaczonej w projekcie zmiany mpzp jako MN – uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa.

Dla pozostałej części działki nr 420 niezagospodarowanej zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz dla działek nr 416/2, 416/7, 416/8, 418, 419, 421, 422, 423 uwaga nie uwzględniona ze względu na brak zgodności ze Studium. W Studium teren ten oznaczony jest jako V.1-P5 – obszary działalności produkcyjnej.

Ad. 2. Część uwagi nie uwzględniona – wyznaczone w zmianie planu parametry i wskaźniki zgodne są z obowiązującym Studium. Projekt zmiany planu zawiera stosowne ograniczenia co do oddziaływania na środowisko, ponadto dla projektu zmiany planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. W zakresie zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa, ponieważ dla terenów P/U został on ustalony w §18 ust. 6 zmienianego mpzp.

Ad. 3. W zakresie wyznaczenia obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie 7.P/U – uwaga nie uwzględniona. W Studium nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

Granice zmiany planu miejscowego zostały określone w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp, zgodnie z ich przebiegiem działka nr ewid. 420 objęta jest niniejszą zmianą mpzp.

Działka nr ewid. 420 obręb Wierzawice objęta jest także obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, gdyż dokument ten sporządzany jest w granicach administracyjnych gminy, a działka nr 420, obręb Wierzawice zlokalizowana jest w granicach gminy Leżajsk. Przeznaczenia ustalone w zmianie mpzp pozostają w zgodzie z zapisami obowiązującego Studium.

§ 3. Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 07.09.2021 r. przez […]* dla działki nr 827 o treści:

„*W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice zwracam się z prośbą o wydłużenie konturu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce o nr ewid. 827."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Dla części działki oznaczonej jako 14.MN uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa. W zakresie wydłużenia konturu pod zabudowę mieszkaniową na dalszą część działki - brak mozliwości uwzględnienia ze względu na brak zgodności ze Studium.

§ 4. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 09.08.2021 r. przez […]* dla działki nr 75/7 o treści:

„*Wnioskuję o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości o nr. ewidencyjnym 75/7 położonej w miejscowości Wierzawice. Wnioskowane przeznaczenie:*

1. *Zabudowa mieszkaniowa z dachem płaskim”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

W zakresie przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa. Działka oznaczona jest jako 39.MN. W zakresie dopuszczenia dachu płaskiego – brak możliwości uwzględnienia ze względu na brak zgodności ze Studium.

§ 5. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 31.08.2021 r. przez […]* dla działki nr 565/3 o treści:

„*W związku z wyłożeniem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice -etap ll (dalej „MPZP 5/2002”) do wglądu zgłaszam następujące uwagi:*

I. *Nieruchomość Wnioskodawcy;*

Działka nr 565/3 położona we wsi Wierzawice o powierzchni 0,16 ha. Oznaczenie terenu: 27.MN.

I I. Propozycja Wnioskodawcy:

Zwężenie przewidywanej w aktualnie uchwalonym MPZP 5/2002 szerokości drogi 52.KDW2 do maksymalnej szerokości 4,0 metrow, mierzonej jako szerokość pasa drogowego łącznie z terenem drogi wewnętrznej.

lll. Przedstawienie problemu;

MPZP 5/2002 w aktualnie obowiązującym brzmieniu przewiduje docelową dla drogi wewnętrznej 52.KDW2szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu nie mniej niż 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań. Przewidziana szerokość drogi wewnętrznej 52.KDW2 jest nieproporcjonalna do planowanej w tym obszarze zabudowy (przyp. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinne),narusza zasadę racjonalności organów, bowiem integruje w prawo własności w zakresie przekraczającym niezbędne minimum.

Ponadto, postanowienie MPZP 5/2002 dla 52.KDW2 przewidywana jest szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu nie mniej niż 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań jest wadliwe, z uwagi na brak możliwości ustalenia ostatecznej szerokości drogi wewnętrznej. Wnioskodawczyni nie jest w stanie precyzyjnie określić, jaka część nieruchomości została przeznaczona pod drogę wewnętrzną i tym sam, w jakim zakresie jej własność zostanie ograniczona. W orzecznictwie jasno wskazuje się, że ,,szerokość drogi wewnętrznej, w sytuacji gdy jej wydzielanie wpływa na interesy podmiotów trzecich, powinno zostać określona w sposób jednoznaczny, pozwalający na jej' zwymiarowanie bez uciekania się do wykorzystywania fachowej wiedzy i narzędzi” (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 23 stycznia 2019 roku, ll SA/Rz 1165/18).

Mając na względzie powyższej, utrzymanie aktualnie obowiązującego postanowienia MPZP 5/2002 stanowiącego o minimalnej szerokości 10,0 m dla ww. drogi wewnętrznej nie dość, że wadliwe, nieuzasadnione i nieracjonalne w kontekście pokrytego MPZP 5/2002 obszaru, w dalszej perspektywie doprowadzi do pozbawienia własności (co do części działek) szeregu właścicieli nieruchomości położonych przy drodze 52.KDW2, co w konsekwencji doprowadzi do konieczności ustalenia i wypłaty odszkodowań, co negatywnie odbije się na finansach gminy Leżajsk.

Termin na zgłaszanie uwag zakreślony został do 17 września 2021 roku. Przedmiotowy wniosek mieści się w przewidzianym terminie.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Droga 52.KDW2 została wyznaczona po śladzie działki drogowej nr 598 wraz z poszerzeniem. Aktualnie działka drogowa nr 598 posiada szerokość ok. 5,2 m. Zmiana planu miejscowego nie wprowadza zmiany w przebiegu drogi 52.KDW2 na poziomie działki nr 565/3. Wyznaczona w obowiązującym planie droga 52.KDW2 (podtrzymana w przedmiotowej zmianie) wynika z potrzeby zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej rozległych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Nie jest zasadne zawężanie drogi, tym bardziej do wnioskowanych 4 m, która byłaby węższa niż istniejąca działka drogowa.

Wszystkie drogi zostały zwymiarowane w części tekstowej zmiany planu (w przypadku zmiany ich przebiegu, gdy ich szerokość nie uległa zmianie) odpowiednie zapisy znajdują się w obowiązującym planie w części tekstowej. Rysunek zmiany planu jest kartometryczny, co oznacza, że obraz mapy może być wykorzystywany do przeprowadzania pomiarów, sporządzony na mapie zasadniczej pochodzącej z zasobu Starostwa Powiatowego, w skali 1:2000, zatem nie jest tu konieczna fachowa wiedza i specjalistyczne narzędzia, aby odczytać takie wymiary. W przypadku przychylenia się do wniosku strony i zwymiarowania na rysunku każdego poszerzenia drogi zajmującego działkę, byłoby wprowadzenie wymiarów dla każdej działki zlokalizowanej w obszarze zmiany planu w postaci szerokości poszerzeń, (które w przypadku wnioskowanej działki wynosi ok. 2 m) co skutkowałoby utratą czytelności, co z kolei stanowiłoby naruszenie §8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 20003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany planu sporządzony jest w skali 1:2000 i oznaczenia poszerzenia o ok. 2 m w tej skali na wydruku, dla wnioskowanej działki, jak i wszystkich pozostałych byłoby nieczytelne. Projekt sporządzany jest także w wersji wektorowej, gdzie wszystkie poszerzenia są widoczne.

§ 6. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 15.09.2021 r. przez […]* dla działki nr 2694 o treści:

„*Zwracam się z prośba o zmianę przeznaczenia Działki Nr 2694 o powierzchni 0,39 ha , położonej w miejscowości Wierzawice, obręb Nr 0022 Wierzawice, z terenu zieleni nieurządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej.”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Wnioskowana działka w Studium oznaczona jest jako obszary rolnicze – brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na brak jej zgodności z obowiązującym Studium.

§ 7. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 17.08.2021 r. przez […]* dla działki nr 2834/1 o treści:

„*W związku z wyłożeniem projektu zmiany miejscowego planu terenu wsi Wierzawice zwracam się z prośbą o wydłużenie konturu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce o nr ewidencyjnym 2834/1 położonej w miejscowości Wierzawice”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Wnioskowana działka w Studium w części oznaczona jest jako obszary rolnicze – brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na brak jej zgodności z obowiązującym Studium.

W pozostałej części oznaczona jest jako 2.MN – w tej części nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa.

§ 8. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 13.08.2021 r. przez […]* dla działek nr 1357/1, 1357/2, 1357/3 o treści:

„*W związku z wyłożeniem projektu zmiany miejscowego planu terenów wsi Wierzawice. Zwracam się z prośbą o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o numerach ewidencyjnych 1357/1, 1357/2, 1357/3”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Brak możliwości dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wnioskowanych działkach, ponieważ obejmują one grunty chronionej klasy III, dla których konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 9. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 17.09.2021 r. przez […]* dla działek nr 420, 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417,418, 419, 421, 422, 423, 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 o treści:

„*Działając we własnym imieniu, w oparciu o dyspozycję art. 18 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. tj. z dnia 31 marca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 741), w związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice - etap ll niniejszym zgłaszam uwagi do w/w projektu w następującym zakresie:*

1. *W pierwszej kolejności, jako współwłaściciel działki o numerze nr 420 w obrębie Wierzawice składam wniosek o pozostawienie na obszarze działki nr 420 przeznaczenia działki zgodnego z aktualnie obowiązującym w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem o oznaczeniu 31 MN zamiast nowoprojektowanego przeznaczenia o oznaczeniu 6. P/U.*

2. *Wnoszę o ustalenie na projektowanym obszarze 6. P/U, składającym się z działek ewidencyjnych o numerach 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417,418, 419, 421, 422, 423, z wyłączeniem działki o numerze 420, następujących warunków zabudowy:*

a) *Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków realizowanych na terenie o oznaczeniu 6. P/U od granicy obszaru oznaczonego symbolem 31 MN wynoszącej co najmniej 15 metrów,*

b) *Ustalenia maksymalnej wysokości budynków nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów;*

c) *Ustalenie W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, które nie wpłyną negatywnie na zmianę stosunków wodnych, przy czym postuluję ustanowienie następujących parametrów W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu:*

i. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;

ii. powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

iii. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

d) *ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

3. *Wnoszę, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 31 marca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 741) o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.*

Uzasadnienie

Rozpoczynając uzasadnienie niniejszych uwag do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, chciałbym stanowczo przeciwstawić się zmianie przeznaczenia nieruchomości w zakresie dotyczącym działki nr 420 we wsi Wierzawice. Powyższa nieruchomość jest zlokalizowana na granicy planu miejscowego dla wsi Wierzawice i wraz z innymi działkami zlokalizowanymi na obszarze miasta Leżajsk tj. działek 3082/2 (identyfikator 180801_1.0020.3082/2), 3081/2 (identyfikator 180801_1.0020.3081/2) oraz 3080/2 (identyfikator 180801_1.0020.3080/2 wchodzi w skład kompleksu działek budowlanych, które stanowią przedmiot mojej własności i są aktualnie wykorzystywane, zgodnie z przeznaczeniem oraz ostatecznym pozwoleniem na budowę, na cele mieszkaniowe. Dowód prawa własności nieruchomości W postaci aktu poświadczenia dziedziczenia przedstawiam w załączeniu.

Objęcie mojej działki procedurą zmiany planu miejscowego jest wadliwe, ponieważ na załączniku graficznym do studium moja działka nie była oznaczona jako objęta ustaleniami studium, linia dotycząca granicy opracowania studium znajdowała się na części, w której znajduje się moja działka, a nie dookoła niej, co wskazywało, iż moja działka nie została objęta procedurą zmiany studium. Mając na uwadze okoliczność, iż obecnie, zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego na terenie mojej nieruchomości dokonano zmiany przeznaczenia, pragnę podnieść, że wystąpiła niezgodność zapisów planu z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co stanowi podstawę do unieważnienia planu miejscowego W przypadku jego uchwalenia w przedmiotowym zakresie.

Nadto, zmiana przeznaczenia mojej działki na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług powoduje niczym nieuzasadnione ograniczenie przysługującego mi prawa własności nieruchomości. Zmiana przeznaczenia z celu mieszkaniowego na cel produkcyjny sprawia, iż działka nr 420 staje się niemal całkowicie bezwartościowa, bowiem jest to działka wąska, której rozmiar samodzielnie uniemożliwia realizację projektowanego celu, jaki równolegle nie pozostaje W zakresie moich potrzeb związanych 2 nieruchomością. Przeznaczenie działki nr 420 na cele produkcyjne i wyłączenie jej ze strefy zamieszkania ogranicza możliwość wykorzystania całej mojej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Dysponuję w tym miejscu obszarem o powierzchni ponad 1 hektara, który jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, i na którym to obszarze zamierzam rozwijać zabudowę mieszkaniową. Ustanowienie na działce 420 strefy przemysłowej nie tylko ograniczy możliwości zabudowy zgodnie z aktualnym przeznaczeniem, ale przede wszystkim wygeneruje szkodę w moim majątku, polegającą na utracie wartości nieruchomości. Usytuowanie

na mojej działce strefy działalności produkcyjnej stoi w sprzeczności z prawomocnymi pozwoleniami na budowę i zdaje się realizować jedynie partykularne interesy właścicielki nieruchomości sąsiedniej Pani Małgorzaty Trębacz, która na działce sąsiadującej zamierza wybudować po zmianie przeznaczenia budynek garażowo- administracyjno-biurowy. Powyższe informacje znajdują potwierdzenie w dokumentacji zalegającej w Starostwie Powiatowym W Leżajsku w sprawie pod sygnaturą akt. AB.6740.1.168.2021.

Pragnę zwrócić uwagę, że przeznaczenie produkcyjne mojej działki zostało ustanowione od fundamentu istniejącego budynku gospodarczego, który wchodzi w skład istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tym samym nie zachowano jakichkolwiek odległości, które pozwoliłyby na ograniczenie negatywnych skutków zabudowy przemysłowej na istniejącą zabudowę jednorodzinną.

Podchodząc z pełnym zrozumieniem do prawa własności przysługującego Pani Małgorzacie Trębacz, postuluję, aby warunki zabudowy ustalone dla terenu o przeznaczeniu 6. P/U nie wpłynęły negatywnie na warunki korzystania z nieruchomości pozostających w sąsiedztwie i pozwoliły na zachowanie zasad wiodących prymat W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ustanowienie strefy przemysłowej w rejonie zamieszkania, powinno nastąpić tylko i wyłącznie W oparciu o zasady, które pozwolą na harmonijne współistnienie mieszkańców i osób prowadzących działalność gospodarczą. Zmiana planu powinna uwzględniać aktualne uwarunkowania terenu oraz występujące na nim problemy. Obowiązkiem organu przeprowadzającego procedurę planistyczną jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 wskazanej ustawy, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Plan miejscowy w projektowanym kształcie nie uwzględnia sposobu, w jaki został zmieniony

obszar POM-u oraz tereny sąsiednie, a zmiana planu może tylko spotęgować problemy, z jakimi borykają się mieszkańcy Wierzawic oraz Leżajska przy ul. Kapitana Kuczka oraz ul. ZmuIiska. Zmiany wprowadzone przez przedsiębiorców działających W strefie przemysłowej doprowadziły do zmiany stosunków wodnych, które powodują regularne podtapianie pobliskich nieruchomości, a nawet nieruchomości znajdujących się przy ul. Zmuliska.

Pomimo braku zmiany przeznaczenia gruntów, obszary stanowiące własność Pani Małgorzaty Trębacz zostały utwardzone kruszywem, zlikwidowano zieleń, co łącznie spowodowało, że teren mojej nieruchomości jest permanentnie podtapiany. Niegdyś woda spływająca z terenu POMU rozlewała się równomiernie po obszarze pełnym zieleni i powyższy problem nie występował. Duża ilość wody była przyjmowana głównie przez podmokłe tereny zlokalizowane na obszarze 30 MN. Obecnie warstwa próchnicza z tego obszaru w znaczącej mierze została usunięta i utwardzona kruszywem, podobnie jak utwardzono obszar 31 MN należący do sąsiadki. Aktualną sytuację na terenie nieruchomości i sposób zagospodarowania

obrazuje zdjęcie satelitarne załączone do niniejszego pisma. .

Ustanowienie warunków zabudowy i parametrów zdefiniowanych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice pogłębiłoby zaistniały problem, dlatego zmiany wymagają parametry zabudowy zaproponowane w projekcie planu objętego uwagami.

Fakt zaistnienia naruszenia stosunków wodnych, w związku z utwardzeniem terenu powierzchni ziemi znajdującej się na terenie POM, składu kruszyw należącego do Pana Sebastiana Babiś oraz utwardzenie powierzchni nieruchomości Pani Trębacz sąokolicznościami znanymi Gminie Leżajsk z urzędu. Zgodnie z moją wiedzą, obecnie toczy się postępowanie w przedmiocie naruszenia stosunków wodnych wszczęte na wniosek Pana Wiesława Rusieckiego oraz Pana Wróbla zamieszkałych przy ul. Zmuliska, których nieruchomości są zalewane z powodu aktualnego stanu zagospodarowania terenu objętego pracami planistycznymi. Gmina Leżajsk jest stroną postępowania o naruszenie stosunków wodnych wszczętego W związku z zalewaniem nieruchomości wymienionych osób.

Wnoszę o ustanowienie parametrów zabudowy, które nie spowodują pogorszenia aktualnej sytuacji hydrologicznej na obszarze mieszkaniowym. Tylko zapewnienie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej oraz dostosowanie intensywności zabudowy do aktualnych uwarunkowań terenu pozwoli na ustanowienie w MPZP przeznaczenia produkcyjnego gruntu bez uszczerbku dla nieruchomości znajdujących się w strefie zamieszkania. Moim zdaniem parametry określone w petitum niniejszego pisma są odpowiednie, choć to gmina przy pomocy profesjonalistów winna na podstawie specjalistycznych badań

wprowadzić parametry zabudowy, które nie spowodują zagrożenia dla nieruchomości sąsiednich i to gmina powinna wziąć odpowiedzialność za sposób zdefiniowania tychże parametrów.

Wnoszę o ustanowienie maksymalnej wysokości zabudowy w strefie 6. P/U nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów. Otoczenie nieruchomości sąsiednich w stosunku do projektowanej strefy produkcyjnej stanową głównie niewielkie budynki mieszkalne parterowe, dlatego zezwolenie na budowę wyższych budynków prowadziłoby do zachwiania zastanego ładu architektonicznego i groziłoby budową budynków przysłaniających światło dzienne W istniejącej zabudowie mieszkaniowej.

Dodatkowym problemem występującym na analizowanym obszarze jest dokonywanie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. zanieczyszczenia terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432. W/w dokonuje regularnego zanieczyszczenia terenu skarpy pozostałościami po wytwarzanym cemencie. Dzięki powyższemu procederowi, teren nieruchomości pozostającej w dyspozycji cementowni uległ powiększeniu, jednak resztki cementu oraz piach spływają po utwardzonym gruncie na ulicę Kapitana Kuczka i powodują zanieczyszczenia drogi i niedrożność kanalizacji a w efekcie zalewanie domów znajdujących się przy drodze, wzdłuż kanalizacji. Cementownia czyszcząc swoje pojazdy z pozostałości po cemencie zalewa drogę gminną i potęguje problem zalewania nieruchomości sąsiednich. Na dowód powyższych twierdzeń przedkładam w załączeniu dokumentację fotograficzną i nagrania wideo. Stan skarpy wykorzystywanej przez cementownię jako składowisko odpadu cementu, stopień degradacji środowiska spowodowany przez cementownię, zanieczyszczenie środowiska uzasadniają wniosek o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.

Przedstawione powyżej okoliczności dowodzą, iż aktualny sposób zagospodarowania terenu przemysłowego (obszaru POM, nieruchomości Pana Babisia oraz terenu stanowiącego własność Pani Małgorzaty Trębacz) uzasadnia ustalenie parametrów zagospodarowania obszaru 6. P/U o umiarkowanej intensywności zabudowy, z wysokim poziomem powierzchni biologicznie czynnej.

Ustanowienie obszaru 6. P/U zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie zagospodarowania planu miejscowego dla wsi Wierzawice, wobec aktualnego uwarunkowania terenu, z góry prowadziłoby do pogorszenia sytuacji wielu mieszkańców obszaru położonego poniżej poziomu POM-u. Nie ulega wątpliwości, że pozwolenie na zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wysokości 20% powierzchni działki budowlanej oraz ustalenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej na obszarze niemal 2 hektarów nie poprawi, a zgodnie z zasadami logiki może jedynie pogorszyć, sytuację okolicznych mieszkańców i powodować częstsze oraz intensywniejsze podtopienia. Wiedza gminy o podniesionych problemach mieszkańców i właścicieli nieruchomości, jak również nieuwzględnienie wniesionych uwag do planu miejscowego może rodzić po stronie gminy Leżajsk odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody spowodowane zalewaniem okolicznych nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego.

Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym, więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje W racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Aby władztwo planistyczne nie cechowało się dowolnością, nie przekraczało granic uznania planistycznego, czyli, aby nie doszło do nadużycia władztwa, organ musi respektować reguły składające się na istotę zasady proporcjonalności. Jeżeli okazałoby się, że regulacja przyjęta w przepisach planu miejscowego nie jest niezbędna dla realizacji określonego interesu, z którym jest powiązana (art. interesu publicznego, bezpieczeństwa państwa, wymagań ochrony środowiska), to nawet gdyby przyjąć priorytet tego interesu nad interesem prywatnym właściciela działki objętej planem nie uzasadniałby ograniczenia praw i wolności jednostek. Każde ograniczenie własności nieruchomości W planie miejscowym musi być uzasadnione innymi względami. Jeżeli tak się nie stanie, plan miejscowy narusza zasadę proporcjonalności.

Zgodnie z aktualnym poglądem doktryny i orzecznictwa ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko cel publiczny, ale tylko Wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć (tak. m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny W Olsztynie W wyroku z dnia 29 czerwca 2021 roku W sprawie pod sygnaturą akt II SA/Ol 81/21). Tymczasem żaden cel publiczny nie uzasadnia stworzenia z mojej działki strefy produkcyjnej. Nie zgadzam się na ograniczenie przysługującego mi prawa własności na poczet realizacji przez sąsiadkę jej zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie zastrzegam, że W przypadku nieuwzględnienia mojej uwagi do planu miejscowego, będę dochodzić od gminy Leżajsk stosownego odszkodowania.

Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu W rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tak wyrok NSA z dnia 28 października 2020 r. W spr. Pod sygnaturą akt ll OSK 2502/18).

Rada gminy ma prawo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjmować rozwiązania W granicach przysługującego jej uznania, o ile władztwa tego nie nadużywa. Organ kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględnić nie tylko prawo własności, ale również wymagania ładu przestrzennego i potrzeby interesu publicznego. Poszczególne kryteria wymienione W art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy, oceniać całościowo oraz zgodnie z zasadą proporcjonalności, mając za cel realizację zasady kształtowania polityki przestrzennej, ocenianej przez pryzmat ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jako podstawę tych działań (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą W Krakowie z dnia 19 września 2019 r. ll SA/Kr 531/19.

Ustalenia zawarte W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, związane z ustanowieniem przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem 6. P/U pozostają W sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Działalność przedsiębiorców produkujących cement oraz sprzedających kruszywa sprawiła, że życie W tym obszarze stało się uciążliwe, z powodu dużego zapylenia, huku generowanego przez tiry, ich załadunek W kruszywo, oraz podtopień spowodowanych utwardzeniem dużej powierzchni gruntu. Pozostawienie planu miejscowego W proponowanej formie z dużym prawdopodobieństwem spowoduje pogorszenie zaistniałej sytuacji, dlatego niezbędne jest wprowadzenie zmian zaproponowanych na wstępie. Za wprowadzeniem zmian W zakresie parametrów przedmiotowej strefy przemawia przede wszystkim interes publiczny, ale również interes indywidualny właścicieli nieruchomości sąsiednich. Mając na uwadze powyższe okoliczności wnoszę jak w petitum."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Dla części działki nr 420 oznaczonej w projekcie zmiany mpzp jako MN – uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa.

Dla pozostałej części działki nr 420 niezagospodarowanej zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz dla działek nr 416/2, 416/7, 416/8, 418, 419, 421, 422, 423 uwaga nie uwzględniona ze względu na brak zgodności ze Studium. W Studium teren ten oznaczony jest jako V.1-P5 – obszary działalności produkcyjnej.

Ad. 2. Część uwagi nie uwzględniona – wyznaczone w zmianie planu parametry i wskaźniki zgodne są z obowiązującym Studium. Projekt zmiany planu zawiera stosowne ograniczenia co do oddziaływania na środowisko, ponadto dla projektu zmiany planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. W zakresie zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa, ponieważ dla terenów P/U został on ustalony w §18 ust. 6 zmienianego mpzp.

Ad. 3. W zakresie wyznaczenia obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie 7.P/U – uwaga nie uwzględniona. W Studium nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

Granice zmiany planu miejscowego zostały określone w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp, zgodnie z ich przebiegiem działka nr ewid. 420 objęta jest niniejszą zmianą mpzp.

Działka nr ewid. 420 obręb Wierzawice objęta jest także obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, gdyż dokument ten sporządzany jest w granicach

administracyjnych gminy, a działka nr 420, obręb Wierzawice zlokalizowana jest w granicach gminy Leżajsk. Przeznaczenia ustalone w zmianie mpzp pozostają w zgodzie z zapisami obowiązującego Studium.

§ 10. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 20.09.2021 r. przez […]* dla działek nr 420, 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417,418, 419, 421, 422, 423, 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 o treści:

„*Działając we własnym imieniu, w oparciu o dyspozycję art. 18 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. tj. z dnia 31 marca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 741), w związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice - etap II niniejszym zgłaszam uwagi do w/w projektu w następującym zakresie:*

1. *W pierwszej kolejności, jako współwłaściciel działki o numerze nr 420 w obrębie Wierzawice składam wniosek o pozostawienie na obszarze działki nr 420 przeznaczenia działki zgodnego z aktualnie obowiązującym w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem o oznaczeniu 31 MN zamiast nowoprojektowanego przeznaczenia o oznaczeniu 6. P/U.*

2. *Wnoszę o ustalenie na projektowanym obszarze 6. P/U, składającym się z działek ewidencyjnych o numerach 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417, 418, 419, 421, 422, 423, z wyłączeniem działki o numerze 420, następujących warunków zabudowy:*

a) *Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków realizowanych na terenie o oznaczeniu 6. P/U od granicy obszaru oznaczonego symbolem 31 MN wynoszącej co najmniej 15 metrów,*

b) *Ustalenia maksymalnej wysokości budynków nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów;*

c) *Ustalenie w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, które nie wpłyną negatywnie na zmianę stosunków wodnych, przy czym postuluję ustanowienie następujących parametrów w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu:*

i. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;

ii. powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

iii. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

d) *ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

3. *Wnoszę, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 31 marca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 741) o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.*

Uzasadnienie

Rozpoczynając uzasadnienie niniejszych uwag do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, chciałbym stanowczo przeciwstawić się zmianie przeznaczenia nieruchomości w zakresie dotyczącym działki nr 420 we wsi Wierzawice. Powyższa nieruchomość jest zlokalizowana na granicy planu miejscowego dla wsi Wierzawice i wraz z innymi działkami zlokalizowanymi na obszarze miasta Leżajsk tj. działek 3082/2 (identyfikator 180801_1.0020.3082/2), 3081/2 (identyfikator 180801_1.0020.3081/2) oraz 3080/2 (identyfikator 180801_1.0020.3080/2 stanowi kompleks działek, które stanowią przedmiot mojej własności i są aktualnie wykorzystywane, zgodnie z przeznaczeniem oraz ostatecznym pozwoleniem na budowę, na cele mieszkaniowe. Dowód prawa własności nieruchomości w postaci aktu poświadczenia dziedziczenia przedstawiam w załączeniu.

Objęcie mojej działki procedurą zmiany planu miejscowego jest wadliwe, ponieważ na załączniku graficznym do studium moja działka nie była oznaczona jako objęta ustaleniami studium, linia dotycząca granicy opracowania studium znajdowała się na części, w której znajduje się moja działka, a nie dookoła niej, co wskazywało, iż moja działka nie została objęta procedurą zmiany studium. Mając na uwadze

okoliczność, iż obecnie, zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego na terenie mojej nieruchomości dokonano zmiany przeznaczenia, pragnę podnieść, że wystąpiła niezgodność zapisów planu z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy co stanowi podstawę do unieważnienia planu miejscowego w przypadku jego uchwalenia w przedmiotowym zakresie.

Nadto, zmiana przeznaczenia mojej działki na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług powoduje niczym nieuzasadnione ograniczenie przysługującego mi prawa własności nieruchomości. Zmiana przeznaczenia z celu mieszkaniowego na cel produkcyjny sprawia, iż działka nr 420 staje się niemal całkowicie bezwartościowa, bowiem jest to działka wąska, której rozmiar samodzielnie uniemożliwia realizację projektowanego celu, jaki równolegle nie pozostaje w zakresie moich potrzeb związanych z nieruchomością. Przeznaczenie działki nr 420 na cele produkcyjne i wyłączenie jej ze strefy zamieszkania ogranicza możliwość wykorzystania całej mojej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Dysponuję w tym miejscu obszarem o powierzchni ponad 1 hektara, który jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, i na którym to obszarze zamierzam rozwijać zabudowę mieszkaniową. Ustanowienie na działce 420 strefy przemysłowej nie tylko ograniczy możliwości zabudowy zgodnie z aktualnym przeznaczeniem, ale przede wszystkim wygeneruje szkodę w moim majątku, polegającą na utracie wartości nieruchomości. Ustanowienie na mojej działce strefy działalności produkcyjnej stoi w sprzeczności z prawomocnymi pozwoleniami na budowę i zdaje się realizować jedynie partykularne interesy Pani Małgorzaty Trębacz, która na działce sąsiadującej zamierza wybudować po zmianie przeznaczenia budynek garażowo-administracyjno-biurowy. Powyższe informacje znajdują potwierdzenie w dokumentacji zalegającej w Starostwie Powiatowym w Leżajsku w sprawie pod sygnaturą akt. AB.6740.1.168.2021.

Pragnę zwrócić uwagę, że przeznaczenie produkcyjne mojej działki zostało ustanowione od fundamentu istniejącego budynku gospodarczego, który wchodzi w skład istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tym samym nie zachowano jakichkolwiek odległości, które pozwoliłyby na ograniczenie negatywnych skutków zabudowy przemysłowej na istniejącą zabudowę jednorodzinną.

Podchodząc z pełnym zrozumieniem do prawa własności przysługującego Pani Małgorzacie Trębacz, postuluję, aby warunki zabudowy ustalone dla terenu o przeznaczeniu 6. P/U nie wpłynęły negatywnie na warunki korzystania z nieruchomości pozostających w sąsiedztwie i pozwoliły na zachowanie zasad wiodących prymat w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ustanowienie strefy przemysłowej w rejonie zamieszkania, powinno nastąpić tylko i wyłącznie w oparciu o zasady, które pozwolą na harmonijne współistnienie mieszkańców i osób prowadzących działalność gospodarczą. Zmiana planu powinna uwzględniać aktualne uwarunkowania terenu oraz występujące na nim problemy. Obowiązkiem organu przeprowadzającego procedurę planistyczną jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 wskazanej ustawy, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Plan miejscowy w projektowanym kształcie nie uwzględnia sposobu, w jaki został zmieniony obszar POM-u oraz tereny sąsiednie, a zmiana planu może tylko spotęgować problemy, z jakimi borykają się mieszkańcy Wierzawic oraz Leżajska przy ul. Kapitana Kuczka oraz ul. Zmuliska. Zmiany wprowadzone przez przedsiębiorców działających w strefie przemysłowej doprowadziły do zmiany stosunków wodnych, które powodują regularne podtapianie pobliskich nieruchomości, a nawet nieruchomości znajdujących się przy ul. Zmuliska.

Pomimo braku zmiany przeznaczenia gruntów, obszary stanowiące własność Pani Małgorzaty Trębacz zostały utwardzone kruszywem, zlikwidowano zieleń, co łącznie spowodowało, że teren mojej nieruchomości jest permanentnie podtapiany. Niegdyś woda spływająca z terenu POMU rozlewała się równomiernie po obszarze pełnym zieleni i powyższy problem nie występował. Duża ilość wody była przyjmowana głównie przez podmokłe tereny zlokalizowane na obszarze 30 MN. Obecnie warstwa próchnicza z tego obszaru w znaczącej mierze została usunięta i utwardzona kruszywem, podobnie jak utwardzono obszar 31 MN należący do sąsiadki. Aktualną sytuację na terenie nieruchomości i sposób zagospodarowania obrazuje zdjęcie satelitarne załączone do niniejszego pisma.

Ustanowienie warunków zabudowy i parametrów zdefiniowanych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice pogłębiłoby zaistniały problem, dlatego zmiany wymagają parametry zabudowy zaproponowane w projekcie planu objętego uwagami.

Fakt zaistnienia naruszenia stosunków wodnych, w związku z utwardzeniem terenu powierzchni ziemi znajdującej się na terenie POM oraz utwardzenie powierzchni nieruchomości Pani Trębacz są okolicznościami znanymi Gminie Leżajsk z urzędu, bowiem zgodnie z moją wiedzą obecnie toczy się postępowanie w przedmiocie naruszenia stosunków wodnych wszczęte na wniosek Pana Wiesława Rusieckiego oraz Pana Wróbla zamieszkałych przy ul. Zmuliska, których nieruchomości są zalewane z powodu aktualnego stanu zagospodarowania terenu objętego pracami planistycznymi. Gmina Leżajsk jest stroną postępowania o naruszenie stosunków wodnych wszczętego w związku z zalewaniem nieruchomości wymienionych osób. Wnoszę o ustanowienie parametrów zabudowy, które nie spowodują pogorszenia aktualnej sytuacji hydrologicznej na obszarze mieszkaniowym. Tylko zapewnienie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej oraz dostosowanie intensywności zabudowy do aktualnych uwarunkowań terenu pozwoli na ustanowienie w MPZP przeznaczenia produkcyjnego gruntu bez uszczerbku dla nieruchomości znajdujących się w strefie zamieszkania. Moim zdaniem parametry określone w petitum niniejszego pisma są odpowiednie, choć to gmina przy pomocy profesjonalistów winna na podstawie specjalistycznych badań wprowadzić parametry zabudowy, które nie spowodują zagrożenia dla nieruchomości sąsiednich i to gmina powinna wziąć odpowiedzialność za sposób zdefiniowania tychże parametrów.

Wnoszę o ustanowienie maksymalnej wysokości zabudowy W strefie 6. P/U nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów. Otoczenie nieruchomości sąsiednich W stosunku do projektowanej strefy produkcyjnej stanową głównie niewielkie budynki mieszkalne parterowe, dlatego zezwolenie na budowę wyższych budynków prowadziłoby do zachwiania zastanego ładu architektonicznego i groziłoby budową budynków przysłaniających światło dzienne w istniejącej zabudowie mieszkaniowej.

Dodatkowym problemem występującym na analizowanym obszarze jest dokonywanie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. zanieczyszczenia terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432. W/w dokonuje regularnego zanieczyszczenia terenu skarpy pozostałościami po wytwarzanym cemencie. Dzięki powyższemu procederowi, teren nieruchomości pozostającej w dyspozycji cementowni uległ powiększeniu, jednak resztki cementu oraz piach spływają po utwardzonym gruncie na ulicę Kapitana Kuczka i powodują zanieczyszczenia drogi i niedrożność kanalizacji a w efekcie zalewanie domów znajdujących się przy drodze, wzdłuż kanalizacji. Cementownia czyszcząc swoje pojazdy z pozostałości po cemencie zalewa drogę gminną i potęguje problem zalewania nieruchomości sąsiednich. Na dowód powyższych twierdzeń przedkładam w załączeniu dokumentację fotograficzną i nagrania wideo. Stan skarpy wykorzystywanej przez cementownię jako składowisko odpadu cementu, stopień degradacji środowiska spowodowany przez cementownię, zanieczyszczenie środowiska uzasadniają wniosek o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.

Przedstawione powyżej okoliczności dowodzą, iż aktualny sposób zagospodarowania terenu przemysłowego (obszaru POM, oraz terenu stanowiącego własność Pani Małgorzaty Trębacz) uzasadnia ustalenie parametrów zagospodarowania obszaru 6. P/U o umiarkowanej intensywności zabudowy, z wysokim poziomem powierzchni biologicznie czynnej. Ustanowienie obszaru 6. P/U zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie zagospodarowania planu miejscowego dla wsi Wierzawice, wobec aktualnego uwarunkowania terenu, z góry prowadziłoby do pogorszenia sytuacji wielu mieszkańców obszaru położonego poniżej poziomu POM-u. Nie ulega wątpliwości, że pozwolenie na zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wysokości 20% powierzchni działki budowlanej oraz ustalenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej na obszarze niemal 2 hektarów nie poprawi, a zgodnie z zasadami logiki może jedynie pogorszyć, sytuację okolicznych mieszkańców i powodować częstsze oraz intensywniejsze podtopienia. Wiedza gminy o podniesionych problemach mieszkańców i właścicieli nieruchomości, jak również nieuwzględnienie wniesionych uwag do planu miejscowego może rodzić po stronie gminy Leżajsk odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody spowodowane zalewaniem okolicznych nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego.

Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym, więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone

ograniczenia. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Aby władztwo planistyczne nie cechowało się dowolnością, nie przekraczało granic uznania planistycznego, czyli, aby nie doszło do nadużycia władztwa, organ musi respektować reguły składające się na istotę zasady proporcjonalności. Jeżeli okazałoby się, że regulacja przyjęta w przepisach planu miejscowego nie jest niezbędna dla realizacji określonego interesu, z którym jest powiązana (np. interesu publicznego, bezpieczeństwa państwa, wymagań ochrony środowiska), to nawet gdyby przyjąć priorytet tego interesu nad interesem prywatnym właściciela działki objętej planem nie uzasadniałby ograniczenia prawi wolności jednostek. Każde ograniczenie własności nieruchomości w planie miejscowym musi być uzasadnione innymi względami. Jeżeli tak się nie stanie, plan miejscowy narusza zasadę proporcjonalności.

Zgodnie z aktualnym poglądem doktryny i orzecznictwa ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko cel publiczny, ale tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć (tak. m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 29 czerwca 2021 roku w sprawie pod sygnaturą akt II SA/Ol 81/21). Tymczasem żaden cel publiczny nie uzasadnia stworzenia z mojej działki strefy produkcyjnej. Nie zgadzam się na ograniczenie przysługującego mi prawa własności na poczet realizacji przez sąsiadkę jej zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie zastrzegam, że w przypadku nieuwzględnienia mojej uwagi do planu miejscowego, będę dochodzić od gminy Leżajsk stosownego odszkodowania.

Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tak wyrok NSA z dnia 28 października 2020 r. w spr. pod sygnaturą akt II OSK 2502/18).

Rada gminy ma prawo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjmować rozwiązania w granicach przysługującego jej uznania, o ile władztwa tego nie nadużywa. Organ kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględnić nie tylko prawo własności, ale również wymagania ładu przestrzennego i potrzeby interesu publicznego. Poszczególne kryteria wymienione w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy, oceniać całościowo oraz zgodnie z zasadą proporcjonalności, mając za cel realizację zasady kształtowania polityki przestrzennej, ocenianej przez pryzmat ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jako podstawę tych działań (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Krakowie z dnia 19 września 2019 r. II SA/Kr 531/19.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, związane z ustanowieniem przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem 6. P/U pozostają w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Działalność przedsiębiorców produkujących cement oraz sprzedających kruszywa sprawiła, że życie w tym obszarze stało się uciążliwe, z powodu dużego zapylenia, huku generowanego przez tiry, ich załadunek w kruszywo, oraz podtopień spowodowanych utwardzeniem dużej powierzchni gruntu. Pozostawienie planu miejscowego w proponowanej formie z dużym prawdopodobieństwem spowoduje pogorszenie zaistniałej sytuacji, dlatego niezbędne jest wprowadzenie zmian zaproponowanych na wstępie. Za wprowadzeniem zmian w zakresie parametrów przedmiotowej strefy przemawia przede wszystkim interes publiczny, ale również interes indywidualny właścicieli nieruchomości sąsiednich. Mając na uwadze powyższe okoliczności wnoszę jak w petitum."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Dla części działki nr 420 oznaczonej w projekcie zmiany mpzp jako MN – uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa.

Dla pozostałej części działki nr 420 niezagospodarowanej zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz dla działek nr 416/2, 416/7, 416/8, 418, 419, 421, 422, 423 uwaga nie uwzględniona ze względu na brak zgodności ze Studium. W Studium teren ten oznaczony jest jako V.1-P5 – obszary działalności produkcyjnej.

Ad. 2. Część uwagi nie uwzględniona – wyznaczone w zmianie planu parametry i wskaźniki zgodne są z obowiązującym Studium. Projekt zmiany planu zawiera stosowne ograniczenia, co do oddziaływania na środowisko, ponadto dla projektu zmiany planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. W zakresie zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa, ponieważ dla terenów P/U został on ustalony w §18 ust. 6 zmienianego mpzp.

Ad. 3. W zakresie wyznaczenia obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie 7.P/U – uwaga nie uwzględniona. W Studium nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

Granice zmiany planu miejscowego zostały określone w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp, zgodnie z ich przebiegiem działka nr ewid. 420 objęta jest niniejszą zmianą mpzp.

Działka nr ewid. 420 obręb Wierzawice objęta jest także obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, gdyż dokument ten sporządzany jest w granicach administracyjnych gminy, a działka nr 420, obręb Wierzawice zlokalizowana jest w granicach gminy Leżajsk. Przeznaczenia ustalone w zmianie mpzp pozostają w zgodzie z zapisami obowiązującego Studium.

II WYŁOŻENIE

§ 11. Nie uwzględnia się w uwagi złożonej w dniu 07.06.2022 r. przez […]* dla działek nr 420, 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417, 418, 419, 421, 422, 423 o treści:

„Działając we własnym imieniu, w oparciu o dyspozycję art. 18 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. tj. z dnia 31 marca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 741), w związku z ogłoszeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice - etap ll niniejszym zgłaszam uwagi do w/w projektu w następującym zakresie:

1. *W pierwszej kolejności, jako współwłaściciel działki o numerze nr 420 w obrębie Wierzawice składam wniosek o pozostawienie na obszarze działki nr 420 przeznaczenia działki zgodnego z aktualnie obowiązującym w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem o oznaczeniu 31 MN zamiast nowoprojektowanego przeznaczenia o oznaczeniu 6. P/U.*

2. *Wnoszę o ustalenie na projektowanym obszarze 6. P/U, składającym się z działek ewidencyjnych o numerach 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417, 418, 419, 421, 422, 423, z wyłączeniem działki o numerze 420, następujących warunków zabudowy:*

a) *Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków realizowanych na terenie o oznaczeniu 6. P/U od granicy obszaru oznaczonego symbolem 31 MN wynoszącej co najmniej 15 metrów,*

b) *Ustalenie maksymalnej wysokości budynków nie większej niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większej niż 9 metrów;*

c) *Ustalenie w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, które nie wpłyną negatywnie na zmianę stosunków wodnych, przy czym postuluję ustanowienie następujących parametrów w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu:*

i. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;

ii. powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

iii. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

d) *ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

Albo alternatywnie, w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku - wnoszę o pozostawienie na wskazanym terenie obszaru zabudowy mieszkaniowej zgodnego z parametrami oznaczonymi symbolem 31 MN.

Wnoszę, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 31 marca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 741) o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.

Jednocześnie na podstawie art. 61 ust. 1 Konstytucji oraz art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2021 roku o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 902.) wnoszę o udzielenie następujących informacji:

1. *Jakie jest uzasadnienie i jaki interes przemawia za zmianą aktualnego planu miejscowego z przeznaczenia mieszkaniowego w zakresie opisanym w punkcie 1 powyżej? Na czyj wniosek projektowana jest zmiana przeznaczenia mojej działki 420 z mieszkaniowej na produkcyjną? Dlaczego wbrew woli właścicieli działki 420 oraz aktualnemu przeznaczeniu działki wydzielana jest z niej w część, która jest przeznaczona pod cel produkcyjny, składów magazynów i usług?*

2. *Czy celem wprowadzenia strefy oznaczonej symbolem 6 P/U na obszarze mojej działki jest legalizacja stacji paliw zbudowanej przy granicy działki 420 przez Państwa Trębaczów, bez zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wbrew postanowieniom aktualnego planu miejscowego (zdjęcia stacji paliw w trakcie budowy w załączeniu)?*

3. *Dlaczego w obecnej wersji projektu miejscowego planu zmieniono maksymalną wysokość zabudowy w strefie 6 P/U na 18 metrów? Jaki interes przemawia za przedmiotową zmianą, jaki jest jej cel, uzasadnienie i na czyj wniosek wprowadzono powyższe zmiany do projektu planu miejscowego?*

4. *Dlaczego w obecnej wersji projektu miejscowego planu zmieniono §18 ust. 2 pkt 2 lit b? Jaki interes przemawia za przedmiotową zmianą, jaki jest jej cel, uzasadnienie i na czyj wniosek wprowadzono powyższe zmiany do projektu planu miejscowego?*

5. *Dlaczego w obecnej wersji projektu planu miejscowego w §18 w ust. 4 dodano punkt 5 w brzmieniu, który dopuszcza dla terenu 6 P/U wysokość budowli do 18 metrów? Jaki interes, przemawia za przedmiotową zmianą zwiększenia dopuszczalnej wysokości zabudowy do 18 metrów, jaki jest jej cel, uzasadnienie i na czyj wniosek wprowadzono powyższą zmianę?*

6. *Jakie działania podjął Wójt Gminy Leżajsk w związku z informacjami przekazywanymi dotychczas przeze mnie o zanieczyszczaniu środowiska odpadami w obszarze terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432? Jeżeli jakiekolwiek działania zostały podjęte to proszę o udzielenie informacji jakie i na jakim etapie jest obecnie postępowanie?*

Uzasadnienie

Rozpoczynając uzasadnienie niniejszych uwag do planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, chciałbym ponownie stanowczo przeciwstawić się zmianie przeznaczenia nieruchomości w zakresie dotyczącym działki nr 420 we wsi Wierzawice. Powyższa nieruchomość jest zlokalizowana na granicy planu miejscowego dla wsi Wierzawice i wraz z innymi działkami zlokalizowanymi na obszarze miasta Leżajsk tj. działek 3082/2 (identyfikator 180801_1.0020.3082/2), 3081/2 (identyfikator 180801_1.0020.3081/2) oraz 3080/2 (identyfikator 180801_1.0020.3080/2 wchodzi w skład kompleksu działek budowlanych, które stanowią przedmiot mojej własności i są aktualnie wykorzystywane, zgodnie z przeznaczeniem oraz ostatecznym pozwoleniem na budowę, na cele mieszkaniowe.

Dowód prawa własności nieruchomości w postaci aktu poświadczenia dziedziczenia przedstawiam w załączeniu.

Objęcie mojej działki procedurą zmiany planu miejscowego jest wadliwe, ponieważ na załączniku graficznym do studium moja działka nie była oznaczona jako objęta ustaleniami studium, linia dotycząca granicy opracowania studium znajdowała się na części, w której znajduje się moja działka, a nie dookoła niej, co wskazywało, iż moja działka nie została objęta procedurą zmiany studium. Mając na uwadze okoliczność, iż obecnie, zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego na terenie mojej nieruchomości dokonano zmiany przeznaczenia, pragnę podnieść, że wystąpiła niezgodność zapisów planu z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co stanowi podstawę do unieważnienia planu miejscowego w przypadku jego uchwalenia w przedmiotowym zakresie.

Nadto, zmiana przeznaczenia mojej działki na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług powoduje niczym nieuzasadnione ograniczenie przysługującego mi prawa własności nieruchomości. Zmiana przeznaczenia z celu mieszkaniowego na cel produkcyjny sprawia, iż działka nr 420 staje się niemal całkowicie bezwartościowa, bowiem jest to działka wąska, której rozmiar samodzielnie uniemożliwia

realizację projektowanego celu, jaki równolegle nie pozostaje w zakresie moich potrzeb związanych z nieruchomością.

Przeznaczenie działki nr 420 na cele produkcyjne i wyłączenie jej ze strefy zamieszkania ogranicza możliwość wykorzystania całej mojej nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Dysponuję w tym miejscu obszarem o powierzchni ponad 1 hektara, który jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, i na którym to obszarze zamierzam rozwijać zabudowę mieszkaniową. Ustanowienie na działce 420 strefy przemysłowej nie tylko ograniczy możliwości zabudowy zgodnie z aktualnym przeznaczeniem, ale przede wszystkim wygeneruje szkodę w moim majątku, polegającą na utracie wartości nieruchomości. Usytuowanie na mojej działce strefy działalności produkcyjnej stoi w sprzeczności z prawomocnymi pozwoleniami na budowę i zdaje się realizować jedynie partykularne interesy właścicielki nieruchomości sąsiedniej Pani Małgorzaty Trębacz, która na działce sąsiadującej zamierza wybudować po zmianie przeznaczenia budynek garażowo- administracyjno-biurowy. Powyższe informacje znajdują potwierdzenie w dokumentacji zalegającej w Starostwie Powiatowym w Leżajsku w sprawie pod sygnaturą akt. AB.6740.1.168.2021.

Pragnę zwrócić uwagę, że przeznaczenie produkcyjne mojej działki zostało ustanowione od granicy ogrodzenia, czym dokonano podziału mojej działki bez jej rozdzielenia na dwa sprzeczne przeznaczenia - produkcyjną i mieszkaniową. Działka 420 jest i będzie wykorzystywania na cele mieszkaniowe. Jedynym uzasadnieniem dla ustanowienia z mojej działki strefy przemysłowej (terenu obiektu produkcyjnych, składów i magazynów) jest potrzeba legalizacji przez sąsiadów Państwa Trębaczów stacji paliw posadowionej tuż przy granicy z moją działką, bez zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy ustanowionej zgodnie z § 4a MPZP, bez jakichkolwiek pozwoleń i wbrew przepisom aktualnie obowiązującego MPZP.

Pragnę jednak podnieść, że nie wyrażam zgody na lokalizację stacji paliw tuż przy strefie zamieszkania, tuż przy moim domostwie, a ustanowienie planu miejscowego w kształcie proponowanym aktualnie w procedurze planistycznej pozwoli na jej legalizację. Jedynym interesem, jaki przemawia za tworzeniem na terenie mojej działki strefy przemysłowej jest legalizacja stacji paliw postawionej przez sąsiadów. Kategorycznie sprzeciwiam się takiemu wyważeniu interesów indywidualnych. Żaden interes publiczny nie przemawia aktualnie za tym, aby zmienić przeznaczenie mojej działki bez mojej woli. Całość działki pozostaje i będzie nadal wykorzystywania na cele mieszkaniowe, więc pozostawienie na tym obszarze strefy działalności produkcyjnej , który wchodzi w skład istniejącej zabudowy mieszkaniowej jest niedopuszczalne. Nadal zachowano jakichkolwiek odległości, które pozwoliłyby na ograniczenie negatywnych skutków zabudowy przemysłowej na istniejącą zabudowę jednorodzinną.

Podchodząc z pełnym zrozumieniem do prawa własności przysługującego Pani Małgorzacie Trębacz, postuluję, aby warunki zabudowy ustalone dla terenu o przeznaczeniu 6. P/U nie wpłynęły negatywnie na warunki korzystania z nieruchomości pozostających w sąsiedztwie i pozwoliły na zachowanie zasad wiodących prymat w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ustanowienie strefy przemysłowej w rejonie zamieszkania, powinno nastąpić tylko i wyłącznie w oparciu o zasady, które pozwolą na harmonijne współistnienie mieszkańców i osób prowadzących działalność gospodarczą. Zmiana planu powinna uwzględniać aktualne uwarunkowania terenu oraz występujące na nim problemy. Obowiązkiem organu przeprowadzającego procedurę planistyczną jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 wskazanej ustawy, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Plan miejscowy w projektowanym kształcie nie uwzględnia sposobu, w jaki został zmieniony obszar POM-u oraz tereny sąsiednie, a zmiana planu może tylko spotęgować problemy, z jakimi borykają się mieszkańcy Wierzawic oraz Leżajska przy ul. Kapitana Kuczka oraz ul. Zmuliska. Zmiany wprowadzone przez przedsiębiorców działających w strefie przemysłowej doprowadziły do zmiany stosunków wodnych, które powodują regularne podtapianie pobliskich nieruchomości, a nawet nieruchomości znajdujących się przy ul. Zmuliska.

Pomimo braku zmiany przeznaczenia gruntów, obszary stanowiące własność Pani Małgorzaty Trębacz zostały utwardzone kruszywem, zlikwidowano zieleń, co łącznie spowodowało, że teren mojej nieruchomości jest permanentnie podtapiany. Niegdyś woda spływająca z terenu POMU rozlewała się równomiernie po obszarze pełnym zieleni i powyższy problem nie występował. Duża ilość wody była przyjmowana głównie

przez podmokłe tereny zlokalizowane na obszarze 30 MN. Obecnie warstwa próchnicza z tego obszaru w znaczącej mierze została usunięta i utwardzona kruszywem, podobnie jak utwardzono obszar 31 MN należący do sąsiadki. Aktualną sytuację na terenie nieruchomości i sposób zagospodarowania obrazuje zdjęcie satelitarne załączone do niniejszego pisma.

Ustanowienie warunków zabudowy i parametrów zdefiniowanych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice pogłębiłoby zaistniały problem, dlatego zmiany wymagają parametry zabudowy zaproponowane w projekcie planu objętego uwagami.

Fakt zaistnienia naruszenia stosunków wodnych, w związku z utwardzeniem terenu powierzchni ziemi znajdującej się na terenie POM, składu kruszyw należącego do Pana Sebastiana Babiś oraz utwardzenie powierzchni nieruchomości Pani Trębacz są okolicznościami znanymi Gminie Leżajsk z urzędu. Zgodnie z moją wiedzą, obecnie toczy się postępowanie w przedmiocie naruszenia stosunków wodnych wszczęte na wniosek Pana Wiesława Rusieckiego oraz Pana Wróbla zamieszkałych przy ul. Zmuliska, których nieruchomości są zalewane z powodu aktualnego stanu zagospodarowania terenu objętego pracami planistycznymi. Gmina Leżajsk jest stroną postępowania o naruszenie stosunków wodnych wszczętego w związku z zalewaniem nieruchomości wymienionych osób.

Wnoszę o ustanowienie parametrów zabudowy, które nie spowodują pogorszenia aktualnej sytuacji hydrologicznej na obszarze mieszkaniowym. Tylko zapewnienie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej oraz dostosowanie intensywności zabudowy do aktualnych uwarunkowań terenu pozwoli na ustanowienie w MPZP przeznaczenia produkcyjnego gruntu bez uszczerbku dla nieruchomości znajdujących się w strefie zamieszkania. Moim zdaniem parametry określone w petitum niniejszego pisma są odpowiednie, choć to gmina przy pomocy profesjonalistów winna na podstawie specjalistycznych badań wprowadzić parametry zabudowy, które nie spowodują zagrożenia dla nieruchomości sąsiednich i to gmina powinna wziąć odpowiedzialność za sposób zdefiniowania tychże parametrów.

Wnoszę o ustanowienie maksymalnej wysokości zabudowy w strefie 6. P/U nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów. Otoczenie nieruchomości sąsiednich w stosunku do projektowanej strefy produkcyjnej stanową głównie niewielkie budynki mieszkalne parterowe, dlatego zezwolenie na budowę wyższych budynków prowadziłoby do zachwiania zastanego ładu architektonicznego i groziłoby budową budynków przysłaniających światło dzienne w istniejącej zabudowie mieszkaniowej. Niezrozumiałym jest dla mnie również zwiększenie dopuszczalnej zabudowy w drugim projekcie zmiany planu miejscowego do 18 metrów, pomimo, że w uwagach składanych do ostatniego projektu planu miejscowego składałam wniosek o jej zmniejszenie z 12 do maksymalnie 10 metrów. Ustanowienie możliwości zabudowy spowoduje całkowite zachwianie istniejącego ładu architektonicznego i umożliwi budowę budynków o wysokości, która w analizowanym obszarze nie występuje. Zgodnie z moją wiedzą znajdującą potwierdzenie aktach postępowania administracyjnego powołanych powyżej, sąsiedzi planują budowę budynku garażowo- administracyjno-biurowy, a pozwolenie im na wybudowanie budynku do 18 metrów wysokości spowoduje ograniczenie dostępu do światła i tym samym immisje na terenie mojej nieruchomości.

Dodatkowym problemem występującym na analizowanym obszarze jest dokonywanie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. zanieczyszczenia terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432. W/w dokonuje regularnego zanieczyszczenia terenu skarpy pozostałościami po wytwarzanym cemencie. Dzięki powyższemu procederowi, teren nieruchomości pozostającej w dyspozycji cementowni uległ powiększeniu, jednak resztki cementu oraz piach spływają po utwardzonym gruncie na ulicę Kapitana Kuczka i powodują zanieczyszczenia drogi i niedrożność kanalizacji a w efekcie zalewanie domów znajdujących się przy drodze, wzdłuż kanalizacji. Cementownia czyszcząc swoje pojazdy z pozostałości po cemencie zalewa drogę gminną i potęguje problem zalewania nieruchomości sąsiednich. Na dowód powyższych twierdzeń przedkładałam już Wójtowi szereg zdjęć i filmów fideo, jednak w załączeniu pozwalam sobie przedstawić kolejne zdjęcia, które pokazują pogorszenie sytuacji. Nadal podtrzymuję, że stan skarpy wykorzystywane] przez cementownię jako składowisko odpadu cementu, stopień degradacji środowiska spowodowany przez cementownię, zanieczyszczenie środowiska uzasadniają wniosek o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.

Przedstawione powyżej okoliczności dowodzą, iż aktualny sposób zagospodarowania terenu przemysłowego (obszaru POM, nieruchomości Pana Babisia oraz terenu stanowiącego własność Pani Małgorzaty Trębacz) uzasadnia ustalenie parametrów zagospodarowania obszaru 6. P/U o umiarkowanej intensywności zabudowy, z wysokim poziomem powierzchni biologicznie czynnej.

Ustanowienie obszaru 6. P/U zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie zagospodarowania planu miejscowego dla wsi Wierzawice, wobec aktualnego uwarunkowania terenu, z góry prowadziłoby do pogorszenia sytuacji wielu mieszkańców obszaru położonego poniżej poziomu POM-u. Nie ulega wątpliwości, że pozwolenie na zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wysokości 20% powierzchni działki budowlanej oraz ustalenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej na obszarze niemal 2 hektarów nie poprawi, a zgodnie z zasadami logiki może jedynie pogorszyć, sytuację okolicznych mieszkańców i powodować częstsze oraz intensywniejsze podtopienia. Wiedza gminy o podniesionych problemach mieszkańców i właścicieli nieruchomości, jak również nieuwzględnienie wniesionych uwag do planu miejscowego może rodzić po stronie gminy Leżajsk odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody spowodowane zalewaniem okolicznych nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego.

Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Aby władztwo planistyczne nie cechowało się dowolnością, nie przekraczało granic uznania planistycznego, czyli, aby nie doszło do nadużycia władztwa, organ musi respektować reguły składające się na istotę zasady proporcjonalności. Jeżeli okazałoby się, że regulacja przyjęta w przepisach planu miejscowego nie jest niezbędna dla realizacji określonego interesu, z którym jest powiązana (art. interesu publicznego, bezpieczeństwa państwa, wymagań ochrony środowiska), to nawet gdyby przyjąć priorytet tego interesu nad interesem prywatnym właściciela działki objętej planem nie uzasadniałby ograniczenia praw i wolności jednostek. Każde ograniczenie własności nieruchomości w planie miejscowym musi być uzasadnione innymi względami. Jeżeli tak się nie stanie, plan miejscowy narusza zasadę proporcjonalności.

Zgodnie z aktualnym poglądem doktryny i orzecznictwa ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko cel publiczny, ale tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć (tak. m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 29 czerwca 2021 roku w sprawie pod sygnaturą akt II SA/Ol 81/21). Tymczasem żaden cel publiczny nie uzasadnia stworzenia z mojej działki strefy produkcyjnej. Nie zgadzam się na ograniczenie przysługującego mi prawa własności na poczet realizacji przez sąsiadkę jej zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie zastrzegam, że w przypadku nieuwzględnienia mojej uwagi do planu miejscowego, będę dochodzić od gminy Leżajsk stosownego odszkodowania.

Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tak wyrok NSA z dnia 28 października 2020 r. w spr. pod sygnaturą akt II OSK 2502/18).

Rada gminy ma prawo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjmować rozwiązania w granicach przysługującego jej uznania, o ile władztwa tego nie nadużywa. Organ kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględnić nie tylko prawo własności, ale również wymagania ładu przestrzennego i potrzeby interesu publicznego. Poszczególne kryteria wymienione w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy, oceniać całościowo oraz zgodnie 2 zasadą proporcjonalności, mając za cel realizację zasady kształtowania polityki przestrzennej, ocenianej przez pryzmat ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jako podstawę tych działań (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Krakowie z dnia 19 września 2019 r. II SA/Kr 531/19.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, związane z ustanowieniem przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem 6. P/U pozostają w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego

i zrównoważonego rozwoju. Działalność przedsiębiorców produkujących cement oraz sprzedających kruszywa sprawiła, że życie w tym obszarze stało się uciążliwe, z powodu dużego zapylenia, huku generowanego przez tiry, ich załadunek w kruszywo, oraz podtopień spowodowanych utwardzeniem dużej powierzchni gruntu. Pozostawienie planu miejscowego w proponowanej formie z dużym prawdopodobieństwem spowoduje pogorszenie zaistniałej sytuacji, dlatego niezbędne jest wprowadzenie zmian zaproponowanych na wstępie. Za wprowadzeniem zmian w zakresie parametrów przedmiotowej strefy przemawia przede wszystkim interes publiczny, ale również interes indywidualny właścicieli nieruchomości sąsiednich. Gmina Leżajsk winna zachować szczególną staranność wprowadzając strefę przemysłową w aktualnej strefie zamieszkania, jednak drugi projekt planu nie wskazuje na to, aby taki cel przyświecał organom samorządowym, bowiem proponowane obecnie parametry MPZP są jeszcze gorsze dla mieszkańców aniżeli parametry zaproponowane w poprzednim projekcie planu miejscowego. Przeprowadzenie zmian MPZP, bez uwzględnienia zmian wskazanych w niniejszym piśmie oznacza zgodę Wójta Gminy Leżajsk oraz Rady Gminy na dalszą degradację środowiska oraz utrwalenie zniszczeń, jakich dokonano pomimo braku zmiany planu na zabudowę przemysłową (vide zdjęcia satelitarne) Mając na uwadze powyższe okoliczności wnoszę jak w petitum."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Dla części działki nr 420 uwaga nie uwzględniona. W Studium teren ten oznaczony jest jako V.1-P5 – obszary działalności produkcyjnej.

Ad. 2. Część uwagi nie uwzględniona – wyznaczone w zmianie planu parametry i wskaźniki zgodne są z obowiązującym Studium. Projekt zmiany planu zawiera stosowne ograniczenia co do oddziaływania na środowisko, ponadto dla projektu zmiany planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla terenów P/U został ustalony w §18 ust. 6 zmienianego mpzp.

Ad. 3. W zakresie wyznaczenia obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie 7.P/U – uwaga nie uwzględniona. W Studium nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

Część uwagi dotyczącego dostępu do informacji publicznej – nieuwzględniona jako bezprzedmiotowa. Pytania nie stanowią uwagi do planu. Urząd udzielił odpowiedzi w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej.

§ 12. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 07.06.2022 r. przez […]* dla działek nr 416/8, 416/2, 416/7, 418, 419, 421, 422 423 oraz 420 o treści:

„Niniejszym, na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. tj. z dnia 31 marca 2021 r. (Dziennik Ustaw z 2021 r. poz. 741), składam następujące uwagi do projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice - etap II:

1. *wnoszę o pozostawienie na projektowanym obszarze 6. P/U, w zakresie działek ewidencyjnych o numerach 416/8, 416/2, 416/7, 418, 419, 421, 422 423 oraz 420 w obrębie Wierzawice dotychczasowego przeznaczenia terenu o symbolu 31 MN i nieustanawianie na tym obszarze terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;*

2. *wnoszę, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 31 marca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 741) o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.*

Jednocześnie na podstawie art. 61 ust. 1 Konstytucji oraz art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2021 roku o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 902.) wnoszę o udzielenie następujących informacji:

1. *Dlaczego w obecnej wersji projektu miejscowego planu zmieniono maksymalną wysokość zabudowy w strefie 6 P/U na 18 metrów? Jaki interes przemawia za przedmiotową zmianą, jaki jest jej cel, uzasadnienie i na czyj wniosek wprowadzono powyższe zmiany do projektu planu miejscowego?*

2. *Dlaczego w obecnej wersji projektu miejscowego planu zmieniono §18 ust. 2 pkt 2 lit b? Jaki interes przemawia za przedmiotową zmianą, jaki jest jej cel, uzasadnienie i na czyj wniosek wprowadzono powyższe zmiany do projektu planu miejscowego?*

3. *Dlaczego w obecnej wersji projektu planu miejscowego w §18 w ust. 4 dodano punkt 5 w brzmieniu, który dopuszcza dla terenu 6 P/U wysokość budowli do 18 metrów? Jaki interes, przemawia za przedmiotową zmianą zwiększenia dopuszczalnej wysokości zabudowy 18 metrów, jaki jest jej cel, uzasadnienie i na czyj wniosek wprowadzono powyższą zmianę?*

4. *Jakie działania podjął Wójt Gminy Leżajsk w związku z informacjami o zanieczyszczaniu środowiska odpadami w obszarze terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432? Jeżeli jakiekolwiek działania zostały podjęte to proszę o udzielenie informacji, jakie i na jakim etapie jest obecnie postępowanie?*

Uzasadnienie

Ustanowienie terenu o oznaczeniu 6. P/U stoi w sprzeczności z interesem mieszkańców nieruchomości sąsiednich, jak również ul. Zmuliska oraz ul. Kapitana Kuczka.

Obszar POMu zajmowany obecnie głównie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. z siedzibą w Wierzawicach, jak również nieruchomość stanowiąca własność Pani Małgorzaty Trębacz uległy w ostatnich latach zmianom, które niosą za sobą negatywne konsekwencje dla mieszkańców Wierzawic oraz Leżajska przy ul. Kapitana Kuczka oraz ul. Zmuliska.

Utwardzenie terenu przeprowadzone przez w/w podmioty wraz z utwardzeniem powierzchni leżajskiego rynku sprawiły, iż doszło do zmiany stosunków wodnych i zalewania terenu okolicznych nieruchomości. Poza podtopieniami spowodowanymi naturalnym spływem wody deszczowej, coraz częściej podczas intensywnych opadów deszczu dochodzi do niedrożności kanalizacji, zatykanej przez cement i piach pochodzący z cementowni, a w rezultacie podtopień domów, których przyczyną jest niedrożna kanalizacja.

Ustanowienie strefy produkcyjnej, z warunkami zabudowy proponowanymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania z wysokim prawdopodobieństwem pogorszy aktualną sytuację w rejonie wykorzystywanym na cele mieszkaniowe i doprowadzi do powstania kolejnych szkód w mieniu spowodowanym przez podtopienia. Ustalenia projektu planu obejmują zezwolenie na zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wysokości 20% powierzchni działki budowlanej oraz ustalenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki. Zmiana planu pozwoli na wybetonowanie niemal 2 hektarów powierzchni gruntu znajdującego się tuż pod POMem i ograniczenie obszaru naturalnego rozlewania i wchłaniania wód opadowych. Zważywszy na aktualne uwarunkowania terenu w analizowanym obszarze nie można dopuścić do ustanowienia strefy przemysłowej pośród domów jednorodzinnych.

Pomimo braku zmiany przeznaczenia gruntów, obszary stanowiące własność Pani Małgorzaty Trębacz zostały utwardzone kruszywem, zlikwidowano zieleń. Od około 2 lat występują regularne podtopienia okolicznych nieruchomości. Woda, która spływa z terenu POMu była naturalnie przyjmowana głównie przez podmokłe tereny zlokalizowane na obszarze 30 MN. Obecnie teren o symbolu 30 MN oraz 31 MN został utwardzony kruszywem, przez co ograniczono powierzchnię wchłaniania wody opadowej.

Okoliczność naruszenia stosunków wodnych, w związku z utwardzeniem terenu powierzchni ziemi znajdującej się na terenie POM, , utwardzenie obszaru rynku w Leżajsku oraz utwardzenie powierzchni nieruchomości Pani Trębacz są okolicznościami znanymi Gminie Leżajsk z urzędu. Gmina Leżajsk jest stroną postępowania o naruszenie stosunków wodnych wszczętego w związku z zalewaniem nieruchomości Pana Rusieckiego oraz Wróbla zamieszkałych przy ul. Zmuliska w Leżajsku.

Pragnę jednocześnie podkreślić, iż wysokość zabudowy dopuszczalna wedle projektu planu na obszarze 6. P/U przeczy wymaganiom ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorom architektonicznym i krajobrazowym, jakie winny być uwzględnione w procedurze planistycznej. Okoliczna zabudowa jest zdominowane przez domy jednorodzinne, parterowe z poddaszem, podczas gdy ustalenia planu dopuszczają zabudowę budynków produkcyjnych o wysokości do 18 metrów. Dopuszczenie do budowy budynków o wskazanej wysokości zagraża spójności istniejącego ładu architektonicznego i może

powodować zasłonięcie światła dziennego dla sąsiednich nieruchomości. Otoczenie nieruchomości sąsiednich w stosunku do projektowanej strefy produkcyjnej stanową głównie niewielkie budynki mieszkalne parterowe, dlatego zezwolenie na budowę wyższych budynków prowadziłoby do zachwiania zastanego ładu architektonicznego i groziłoby budową budynków przysłaniających światło dzienne w istniejącej zabudowie mieszkaniowej.

Niezrozumiałym jest dla mnie również zwiększenie dopuszczalnej zabudowy w drugim projekcie zmiany planu miejscowego do 18 metrów. Ustanowienie możliwości zabudowy budynków do 18 metrów wysokości spowoduje całkowite zachwianie istniejącego ładu architektonicznego i umożliwi budowę budynków o wysokości, która w analizowanym obszarze nie występuje.

Dodatkowym problemem występującym na analizowanym obszarze jest dokonywanie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. zanieczyszczenia terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432. W/w dokonuje regularnego zanieczyszczenia terenu skarpy pozostałościami po wytwarzanym cemencie. Dzięki powyższemu procederowi, teren nieruchomości pozostające] w dyspozycji cementowni uległ powiększeniu, jednak resztki cementu oraz piach spływają po utwardzonym gruncie na ulicę Kapitana Kuczka i powodują zanieczyszczenia drogi i niedrożność kanalizacji a w efekcie zalewanie domów znajdujących się przy drodze, wzdłuż kanalizacji. Cementownia czyszcząc swoje pojazdy z pozostałości po cemencie zalewa drogę gminną i potęguje problem zalewania nieruchomości sąsiednich. Stan skarpy wykorzystywane] przez cementownię jako składowisko odpadu cementu, stopień degradacji środowiska spowodowany przez cementownię, zanieczyszczenie środowiska uzasadniają wniosek o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.

Ustanowienie obszaru 6. P/U zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie zagospodarowania planu miejscowego dla wsi Wierzawice, wobec aktualnego uwarunkowania terenu, z góry prowadziłoby do pogorszenia sytuacji wielu mieszkańców obszaru położonego poniżej poziomu POM-u. Wiedza gminy 0 podniesionych problemach mieszkańców i właścicieli nieruchomości, jak również nieuwzględnienie wniesionych uwag do planu miejscowego może rodzić po stronie gminy Leżajsk odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody spowodowane zalewaniem okolicznych nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego.

Organ przeprowadzający procedurę planistyczną jest zobowiązany do zagwarantowania ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 wskazanej ustawy, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Rada gminy ma prawo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjmować rozwiązania w granicach przysługującego jej uznania, o ile władztwa tego nie nadużywa. Organ kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględnić nie tylko prawo własności, ale również wymagania ładu przestrzennego i potrzeby interesu publicznego. Poszczególne kryteria wymienione w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy, oceniać całościowo oraz zgodnie z zasadą proporcjonalności, mając za cel realizację zasady kształtowania polityki przestrzennej, ocenianej przez pryzmat ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jako podstawę tych działań (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Krakowie z dnia 19 września 2019 r. ll SA/Kr 531/19.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, związane z ustanowieniem przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem 6. P/U pozostają w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Działalność przedsiębiorców produkujących cement oraz sprzedających kruszywa sprawiła, że życie w tym obszarze stało

się uciążliwe, z powodu dużego zapylenia, huku generowanego przez tiry, ich załadunek w kruszywo oraz podtopień spowodowanych utwardzeniem dużej powierzchni gruntu. Ustanowienie planu miejscowego w proponowanej formie z dużym prawdopodobieństwem spowoduje pogorszenie zaistniałej sytuacji, dlatego niezbędne jest pozostawienie na obszarze wskazanym w petitum w punkcie 1 terenu zabudowy mieszkaniowej o oznaczeniu 31 MN. Za wprowadzeniem zmian w zakresie parametrów przedmiotowej strefy

przemawia przede wszystkim interes publiczny, ale również interes indywidualny właścicieli nieruchomości sąsiednich. Mając na uwadze powyższe okoliczności wnoszę jak w petitum."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Uwaga nie uwzględniona. W Studium teren ten oznaczony jest jako V.1-P5 – obszary działalności produkcyjnej.

Ad. 2. W zakresie wyznaczenia obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie 7.P/U – uwaga nie uwzględniona. W Studium nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

Część uwagi dotyczącego dostępu do informacji publicznej – nieuwzględniona jako bezprzedmiotowa. Pytania nie stanowią uwagi do planu. Urząd udzielił odpowiedzi w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej.

III WYŁOŻENIE

§ 13. Nie uwzględnia się w uwagi złożonej w dniu 24.08.2022 r. przez […]* dla działek nr 420, 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417, 418, 419, 421, 422, 423, 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 o treści:

„Działając we własnym imieniu, w oparciu o dyspozycję art. 18 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. tj. z dnia 28 stycznia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z ogłoszeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice - etap ll niniejszym zgłaszam uwagi do w/w projektu w następującym zakresie:

1. *Będąc właścicielem działki o numerze nr 420 w obrębie Wierzawice składam wniosek o pozostawienie na obszarze działki nr 420 przeznaczenia działki zgodnego z aktualnie obowiązującym w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem o oznaczeniu 31 MN zamiast nowoprojektowanego przeznaczenia o oznaczeniu 6. P/U.*

2. *Jednocześnie wnoszę o ustalenie na projektowanym obszarze 6. P/U, składającym się z działek ewidencyjnych o numerach 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417, 418, 419, 421, 422, 423, z wyłączeniem działki o numerze 420, następujących warunków zabudowy:*

a) *Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków realizowanych na terenie o oznaczeniu 6. P/U od granicy obszaru oznaczonego symbolem 31 MN wynoszącej co najmniej 15 metrów,*

b) *Ustalenia maksymalnej wysokości budynków nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów;*

c) *Ustalenie w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, które nie wpłyną negatywnie na zmianę stosunków wodnych, przy czym postuluję ustanowienie następujących parametrów w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu:*

i. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;

ii. powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

iii. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

d) *ustalenie bezwzględnego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

albo alternatywnie wnoszę o pozostawienie na tym obszarze obszaru zabudowy mieszkaniowej zgodnego z parametrami oznaczonymi symbolem 31 MN

3. *Wnoszę, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 31 marca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 741) o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.*

Jednocześnie na podstawie art. 61 ust. 1 Konstytucji oraz art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2021 roku o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 902.) wnoszę o udzielenie następujących informacji, których dotychczas nie uzyskałam:

1. *Jakie jest uzasadnienie i jaki interes przemawia za zmianą aktualnego planu miejscowego z przeznaczenia mieszkaniowego w zakresie opisanym w punkcie 1 powyżej? Na czyj wniosek projektowana jest zmiana przeznaczenia mojej działki 420 z mieszkaniowej na produkcyjną? Dlaczego wbrew woli właścicieli działki oraz aktualnemu przeznaczeniu działki wydzielana jest z niej w sposób sztuczny część, która jest przeznaczona pod cel produkcyjny, składów magazynów i usług? Działka 420 nie została dotychczas podzielona i w całości jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe.*

2. *Czy w związku z procedowaną uchwałą w budżecie gminy przewidziano środki finansowe na odszkodowania spowodowane zmianą planu miejscowego? Jestem współwłaścicielką około hektara powierzchni gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Po zmianie przeznaczenia działki 420 na strefę przemysłową i z uwzględnieniem aktualnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od tejże strefy w przedmiotowej działce nie będę mogła zrealizować dalszej zabudowy zgodnie z obecnie występującymi w tym obszarze parametrami budynków. Tym samym wartość mojej działki obniży się o wartość około 900 tys złotych. Chciałabym wiedzieć czy gmina podejmując uchwałę o zmianie planu miejscowego posiada możliwości budżetowe do zrekompensowania mi ewentualnych strat spowodowanych zmianą MPZP?*

3. *Czy gmina, w związku ze zmianą planu przewiduje inwestycje w sieć kanalizacyjną, która zwiększy możliwości sieci przyłączone] do działek objętych zmianą planu przy obszarze 6. P/U? Aktualnie sieć jest przeciążona a zanieczyszczenia z cementowni oraz piasek z kruszywem z terenu Państwa Trębaczów powodują jej zatykanie i w rezultacie zalewanie domów położonych poniżej POM. W jaki sposób gmina planuje zabezpieczyć interesy mieszkańców nieruchomości położonych poniżej POMU przed takimi sytuacjami skoro po zmianie planu na strefie 6 P/U zmniejszy się strefa wchłaniania wody i dodatkowo obciążona zostanie sieć kanalizacyjna?*

Uzasadnienie

Chciałabym stanowczo ponownie przeciwstawić się zmianie przeznaczenia nieruchomości w zakresie dotyczącym mojej działki nr 420 we wsi Wierzawice. Powyższa nieruchomość jest zlokalizowana na granicy planu miejscowego dla wsi Wierzawice i wraz z innymi działkami zlokalizowanymi na obszarze miasta Leżajsk tj. działek 3082/2 (identyfikator 180801_1.0020.3082/2), 3081/2 (identyfikator 180801_1.0020.3081/2) oraz 3080/2 (identyfikator 180801_1.0020.3080/2 wchodzi w skład kompleksu działek budowlanych, które stanowią przedmiot mojej własności i są aktualnie wykorzystywane, zgodnie z przeznaczeniem oraz ostatecznym pozwoleniem na budowę, na cele mieszkaniowe.

Objęcie mojej działki procedurą zmiany planu miejscowego jest wadliwe, ponieważ na załączniku graficznym do studium moja działka nie była oznaczona jako objęta ustaleniami studium, linia dotycząca granicy opracowania studium znajdowała się na części, w której znajduje się moja działka, a nie dookoła niej, co wskazywało, iż moja działka nie została objęta procedurą zmiany studium. Mając na uwadze okoliczność, iż obecnie, zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego na terenie mojej nieruchomości dokonano zmiany przeznaczenia, pragnę podnieść, że wystąpiła niezgodność zapisów planu z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co stanowi podstawę do unieważnienia planu miejscowego w przypadku jego uchwalenia w przedmiotowym zakresie.

Nadto, zmiana przeznaczenia mojej działki na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług powoduje niczym nieuzasadnione ograniczenie przysługującego mi prawa własności nieruchomości. Zmiana przeznaczenia z celu mieszkaniowego na cel produkcyjny sprawia, iż działka nr 420 staje się niemal całkowicie bezwartościowa, bowiem jest to działka wąska, której rozmiar samodzielnie uniemożliwia realizację projektowanego celu, jaki równolegle nie pozostaje w zakresie moich potrzeb związanych z nieruchomością.

Przeznaczenie działki nr 420 na cele produkcyjne i wyłączenie jej ze strefy zamieszkania ogranicza możliwość wykorzystania całej mojej nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Dysponuję w tym miejscu obszarem o powierzchni ponad 1 hektara, który jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, i na którym to obszarze zamierzam rozwijać zabudowę mieszkaniową. Działka 420 nie została dotychczas podzielona, więc na jej obszarze zgodnie z projektowanym planem obowiązują dwa sprzeczne ze sobą przeznaczenia nieruchomości.

Ustanowienie na działce 420 strefy przemysłowej nie tylko ograniczy możliwości zabudowy zgodnie z aktualnym przeznaczeniem, ale przede wszystkim wygeneruje szkodę w moim majątku, polegającą na utracie wartości nieruchomości. Usytuowanie na mojej działce strefy działalności produkcyjnej stoi w sprzeczności z prawomocnymi pozwoleniami na budowę i zdaje się realizować jedynie partykularne interesy właścicielki nieruchomości sąsiedniej Pani Małgorzaty Trębacz, która już rozpoczęła przygotowania do rozpoczęcia robót budowlanych.

Pragnę zwrócić uwagę, że przeznaczenie produkcyjne mojej działki zostało ustanowione od granicy ogrodzenia, czym dokonano podziału mojej działki bez jej rozdzielenia na dwa sprzeczne przeznaczenia - produkcyjną i mieszkaniową. Działka 420 jest i będzie wykorzystywania na cele mieszkaniowe. Jedynym uzasadnieniem dla ustanowienia z mojej działki strefy przemysłowej (terenu obiektu produkcyjnych, składów i magazynów) jest potrzeba legalizacji przez sąsiadów Państwa Trębaczów stacji paliw posadowionej tuż przy granicy z moją działką, której zdjęcia już wielokrotnie przesyłałam do tut. Urzędu, bez zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy ustanowionej zgodnie z § 4a MPZP, bez jakichkolwiek pozwoleń i wbrew przepisom aktualnie obowiązującego MPZP. Pragnę jednak podnieść, że nie wyrażam zgody na lokalizację stacji paliw tuż przy strefie zamieszkania, tuż przy moim domostwie, a ustanowienie planu miejscowego w kształcie proponowanym aktualnie w procedurze planistycznej. Jedynym interesem, jaki przemawia za tworzeniem na terenie mojej działki strefy przemysłowej jest legalizacja stacji paliw postawionej przez sąsiadów. Ja kategorycznie sprzeciwiam się takiemu wyważeniu interesów indywidualnych. Żaden interes publiczny nie przemawia aktualnie za tym, aby zmienić przeznaczenie mojej działki bez mojej woli. Całość działki pozostaje i będzie nadal wykorzystywania na cele mieszkaniowe, więc pozostawienie na tym obszarze strefy działalności produkcyjnej , który wchodzi w skład istniejącej zabudowy mieszkaniowej jest niedopuszczalne. Nie zachowano jakichkolwiek odległości, które pozwoliłyby na ograniczenie negatywnych skutków zabudowy przemysłowej na istniejącą zabudowę jednorodzinną.

Władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru pełnego, niczym nieograniczonego prawa. Granicami tego władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności (por. wyrok NSA (N) z dnia 07-04-2022, sygn. akt ll OSK 1565/19). W obecnej sytuacji ustanowienie z mojej działki w znaczącej części, wbrew mojej woli strefy 6 P/U, z uwagi na tylko i wyłącznie interes prywatny moich sąsiadów stanowi naruszenie mojego prawa własności, które podlega ochronie.

Wnoszę, aby warunki zabudowy ustalone dla terenu o przeznaczeniu 6. P/U nie wpłynęły negatywnie na warunki korzystania z nieruchomości pozostających w sąsiedztwie i pozwoliły na zachowanie zasad wiodących prymat w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Gmina Leżajsk ustanawiając strefę przemysłową wewnątrz strefy zamieszkania winna ustanowić parametry i obostrzenia, które pozwolą na prowadzenie działalności gospodarczej przez Państwa Trębaczów ale również zmniejszą do minimum uciążliwości z tym związane dla okolicznych mieszkańców.

Zmiana planu powinna uwzględniać aktualne uwarunkowania terenu oraz występujące na nim problemy. Obowiązkiem organu przeprowadzającego procedurę planistyczną jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 wskazanej ustawy, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Plan miejscowy w projektowanym kształcie nie uwzględnia sposobu, w jaki został zmieniony obszar POM-u oraz tereny sąsiednie, a zmiana planu może tylko spotęgować problemy, z jakimi borykają się mieszkańcy Wierzawic oraz Leżajska przy ul. Kapitana Kuczka oraz ul. Zmuliska. Zmiany wprowadzone przez przedsiębiorców działających w strefie przemysłowej doprowadziły do zmiany stosunków wodnych, które powodują regularne podtapianie pobliskich nieruchomości, a nawet nieruchomości znajdujących się przy ul. Zmuliska.

Pomimo braku zmiany przeznaczenia gruntów, obszary stanowiące własność Pani Małgorzaty Trębacz zostały utwardzone kruszywem, zlikwidowano zieleń, co łącznie spowodowało, że teren mojej nieruchomości jest permanentnie podtapiany. Niegdyś woda spływająca z terenu POMU rozlewała się równomiernie po obszarze pełnym zieleni i powyższy problem nie występował. Duża ilość wody była przyjmowana głównie przez podmokłe tereny zlokalizowane na obszarze 30 MN. Obecnie warstwa próchnicza z tego obszaru w znaczącej mierze została usunięta i utwardzona kruszywem, podobnie jak utwardzono obszar 31 MN należący do sąsiadki. Aktualną sytuację na terenie nieruchomości i sposób zagospodarowania obrazuje zdjęcie satelitarne załączone do niniejszego pisma. Gmina Leżajsk w projektowanym planie nie tylko

pozwala na legalizację stanu degradacji środowiska, do którego doprowadzili nasi sąsiedzi, którzy usunęli łąki, pozbyli się zieleni, wybrali próchnicę i utwardzili swoją nieruchomość, ale dodatkowo pogarsza warunki funkcjonowania domostw, które w tym obszarze funkcjonują od wielu lat.

Tuż obok mojego domu z poddaszem oraz budynku gospodarczego będzie mogła powstać budowla o wysokości 18 metrów. Powstanie zapewne niedługo, ponieważ sąsiedzi już rozpoczęli czynności przygotowawcze do budowy. Tak wysoki budynek usytuowany tuż przy granicy z moją działką spowoduje przysłonięcie światła słonecznego i zacienie znacznej części mojej nieruchomości.

W przypadku, gdy większość budynków w analizowanym obszarze stanowią budynki jednorodzinne parterowe bądź z poddaszem, pozwolenie na budowę budynków o wysokości 18 metrów stanowi zaprzeczenie zasad ustanowionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie, z którą „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe.

Gmina chroni interesy ludzi, którzy doprowadzają do zmiany stosunków wodnych, wybierają próchnicę, niszczą środowisko naturalne, które dotychczas stanowiło siedlisko licznych zwierząt, ptaków, płazów, likwidują tereny zielone i tworzą piaskowo kamienne „pustynie", po których całymi dniami i nocami jeżdżą tiry, ludzi, którzy usypują góry odpadu cementowego, jaki pył wdychają okoliczni mieszkańcy. Tymczasem całkowicie ignorowane są potrzeby pozostałych mieszkańców analizowanego obszaru. Pomimo faktu, że to już są 3 uwagi do projektu planu miejscowego i za każdym razem gmina jest informowana o bieżących problemach i potrzebach to do dnia dzisiejszego w projekcie nie znalazł się zapis o zakazie lokalizacji inwestycji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Obowiązkiem gminy i wójta jest zapobieżenie takiej sytuacji, kiedy na obszarze 6 P/U lokalizowanym wolą gminy w środku dzielnicy mieszkaniowej będą lokalizowane inwestycje, które będą uciążliwe dla mieszkańców. Tymczasem nie dość, że takowy zakaz nadal nie pojawia się w kolejnych projektach, wójt zamiast optymalizować parametry planowanej strefy przemysłowej, parametry te są powiększane na korzyść Państwa Trębaczów. Tylko na ich wniosek zwiększona została wysokość zabudowy do 18 metrów, a co za tym idzie całkowicie zignorowano wnioski pozostałych osób składających uwagi do planu.

Tak jak wielokrotnie dotychczas wskazywałam, ustanowienie warunków zabudowy i parametrów zdefiniowanych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice w strefie 6 P/U pogłębiłoby zaistniały problem, dlatego zmiany wymagają parametry zabudowy zaproponowane w projekcie planu objętego uwagami.

Wnoszę o ustanowienie parametrów zabudowy, które nie spowodują pogorszenia aktualnej sytuacji hydrologicznej na obszarze mieszkaniowym. Tylko zapewnienie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej oraz dostosowanie intensywności zabudowy do aktualnych uwarunkowań terenu pozwoli na ustanowienie w MPZP przeznaczenia produkcyjnego gruntu bez uszczerbku dla nieruchomości znajdujących się w strefie zamieszkania. Moim zdaniem parametry określone łącznie w petitum niniejszego pisma są odpowiednie, choć to gmina przy pomocy profesjonalistów winna na podstawie specjalistycznych badań wprowadzić parametry zabudowy, które nie spowodują zagrożenia dla nieruchomości sąsiednich i to gmina powinna wziąć odpowiedzialność za sposób zdefiniowania tychże parametrów.

Wnoszę o ustanowienie maksymalnej wysokości zabudowy w strefie 6. P/U nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów. Otoczenie nieruchomości sąsiednich w stosunku do projektowanej strefy produkcyjnej stanową głównie niewielkie budynki mieszkalne parterowe, dlatego zezwolenie na budowę wyższych budynków prowadziłoby do zachwiania zastanego ładu architektonicznego i groziłoby budową budynków przysłaniających światło dzienne w istniejącej zabudowie mieszkaniowej. Niezrozumiałym jest dla mnie również zwiększenie dopuszczalnej zabudowy do 18 metrów, pomimo, że w uwagach składanych do ostatniego projektu planu miejscowego składałam wniosek o jej zmniejszenie z 12 do maksymalnie 10 metrów. Ustanowienie możliwości zabudowy spowoduje całkowite zachwianie istniejącego ładu architektonicznego i umożliwi budowę budynków o wysokości, która w analizowanym obszarze nie występuje.

Dodatkowym problemem występującym na analizowanym obszarze jest dokonywanie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. zanieczyszczenia terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432. W/w dokonuje regularnego zanieczyszczenia terenu skarpy pozostałościami po wytwarzanym cemencie. Dzięki powyższemu procederowi, teren nieruchomości pozostającej w dyspozycji cementowni uległ powiększeniu, jednak resztki cementu oraz piach spływają po utwardzonym gruncie na ulicę Kapitana

Kuczka i powodują zanieczyszczenia drogi i niedrożność kanalizacji a w efekcie zalewanie domów znajdujących się przy drodze, wzdłuż kanalizacji. Cementownia czyszcząc swoje pojazdy z pozostałości po cemencie zalewa drogę gminną i potęguje problem zalewania nieruchomości sąsiednich. Na dowód powyższych twierdzeń przedłożyłam już Wójtowi szereg zdjęć i filmów video, jednak w załączeniu pozwalam sobie przedstawić kolejne - nagranie wideo, w którym widać, na co cementownia w obecnej formie naraża mieszkańców. Nadal podtrzymuję, że stan skarpy wykorzystywanej przez cementownię jako składowisko odpadu cementu, stopień degradacji środowiska spowodowany przez cementownię, zanieczyszczenie środowiska uzasadniają wniosek o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice. Pragnę zauważyć, że grunt podniesiony na terenie skarpy został usypany z cementu a nie z ziemi, dlatego rekultywacja pozwoliłaby na odnowienie zdewastowanej w tym rejonie zieleni.

Przedstawione powyżej okoliczności dowodzą, iż aktualny sposób zagospodarowania terenu przemysłowego (obszaru POM, nieruchomości Pana Babisia oraz terenu stanowiącego własność Pani Małgorzaty Trębacz) uzasadnia ustalenie parametrów zagospodarowania obszaru 6. P/U o umiarkowanej intensywności zabudowy, z wysokim poziomem powierzchni biologicznie czynnej.

Ustanowienie obszaru 6. P/U zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie zagospodarowania planu miejscowego dla wsi Wierzawice, wobec aktualnego uwarunkowania terenu, z góry prowadziłoby do pogorszenia sytuacji wielu mieszkańców obszaru położonego poniżej poziomu POM-u. Nie ulega wątpliwości, że pozwolenie na zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wysokości 20% powierzchni działki budowlanej oraz ustalenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej na obszarze niemal 2 hektarów nie poprawi, a zgodnie z zasadami logiki może jedynie pogorszyć, sytuację okolicznych mieszkańców i powodować częstsze oraz intensywniejsze podtopienia. Wiedza gminy o podniesionych problemach mieszkańców i właścicieli nieruchomości, jak również nieuwzględnienie wniesionych uwag do planu miejscowego może rodzić po stronie gminy Leżajsk odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody spowodowane zalewaniem okolicznych nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego.

Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym, więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Aby władztwo planistyczne nie cechowało się dowolnością, nie przekraczało granic uznania planistycznego, czyli, aby nie doszło do nadużycia władztwa, organ musi respektować reguły składające się na istotę zasady proporcjonalności. Jeżeli okazałoby się, że regulacja przyjęta w przepisach planu miejscowego nie jest niezbędna dla realizacji określonego interesu, z którym jest powiązana (art. interesu publicznego, bezpieczeństwa państwa, wymagań ochrony środowiska), to nawet gdyby przyjąć priorytet tego interesu nad interesem prywatnym właściciela działki objętej planem nie uzasadniałby ograniczenia praw i wolności jednostek. Każde ograniczenie własności nieruchomości w planie miejscowym musi być uzasadnione innymi względami. Jeżeli tak się nie stanie, plan miejscowy narusza zasadę proporcjonalności.

Zgodnie z aktualnym poglądem doktryny i orzecznictwa ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko cel publiczny, ale tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć (tak. m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 29 czerwca 2021 roku w sprawie pod sygnaturą akt II SA/Ol 81/21). Tymczasem żaden cel publiczny nie uzasadnia stworzenia z mojej działki strefy produkcyjnej. Nie zgadzam się na ograniczenie przysługującego mi prawa własności na poczet realizacji przez sąsiadkę jej zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie zastrzegam, że w przypadku nieuwzględnienia mojej uwagi do planu miejscowego, będę dochodzić od gminy Leżajsk stosownego odszkodowania.

Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu

w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tak wyrok NSA z dnia 28 października 2020 r. w spr. pod sygnaturą akt II OSK 2502/18).

Rada gminy ma prawo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjmować rozwiązania w granicach przysługującego jej uznania, o ile władztwa tego nie nadużywa. Organ kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględnić nie tylko prawo własności, ale również wymagania ładu przestrzennego i potrzeby interesu publicznego. Poszczególne kryteria wymienione w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy, oceniać całościowo oraz zgodnie z zasadą proporcjonalności, mając za cel realizację zasady kształtowania polityki przestrzennej, ocenianej przez pryzmat ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jako podstawę tych działań (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Krakowie z dnia 19 września 2019 r. II SA/Kr 531/19.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, związane z ustanowieniem przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem 6. P/U pozostają w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Działalność przedsiębiorców produkujących cement oraz sprzedających kruszywa sprawiła, że życie w tym obszarze stało się uciążliwe, z powodu dużego zapylenia, huku generowanego przez tiry, ich załadunek w kruszywo, oraz podtopień spowodowanych utwardzeniem dużej powierzchni gruntu. Pozostawienie planu miejscowego w proponowanej formie z dużym prawdopodobieństwem spowoduje pogorszenie zaistniałej sytuacji, dlatego niezbędne jest wprowadzenie zmian zaproponowanych na wstępie. Za wprowadzeniem zmian w zakresie parametrów przedmiotowej strefy przemawia przede wszystkim interes publiczny, ale również interes indywidualny właścicieli nieruchomości sąsiednich. Mając na uwadze powyższe okoliczności wnoszę jak w petitum."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Dla części działki nr 420 uwaga nie uwzględniona. W Studium teren ten oznaczony jest jako V.1-P5 – obszary działalności produkcyjnej.

Ad. 2. Część uwagi nie uwzględniona – wyznaczone w zmianie planu parametry i wskaźniki zgodne są z obowiązującym Studium. Projekt zmiany planu zawiera stosowne ograniczenia co do oddziaływania na środowisko, ponadto dla projektu zmiany planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla terenów P/U został ustalony w §18 ust. 6 zmienianego mpzp.

Ad. 3. W zakresie wyznaczenia obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie 7.P/U – uwaga nie uwzględniona. W Studium nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

Część uwagi dotyczącego dostępu do informacji publicznej – nieuwzględniona jako bezprzedmiotowa. Pytania nie stanowią uwagi do planu. Urząd udzielił odpowiedzi w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej.

§ 14. Nie uwzględnia się w uwagi złożonej w dniu 24.08.2022 r. przez […]* dla działek nr 420, 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417, 418, 419, 421, 422, 423, 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 o treści:

„Działając we własnym imieniu, w oparciu o dyspozycję art. 18 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. tj. z dnia 28 stycznia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z ogłoszeniem o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice - etap II niniejszym zgłaszam uwagi do w/W projektu W następującym zakresie:

1. *Będąc właścicielem działki o numerze nr 420 w obrębie Wierzawice składam wniosek o pozostawienie na obszarze działki nr 420 przeznaczenia działki zgodnego z aktualnie obowiązującym w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem o oznaczeniu 31 MN zamiast nowoprojektowanego przeznaczenia o oznaczeniu 6.P/U.*

2. *Jednocześnie wnoszę o ustalenie na projektowanym obszarze 6. P/U, składającym się z działek ewidencyjnych o numerach 416/8, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/9, 416/10, 417, 418, 419, 421, 422, 423, z wyłączeniem działki o numerze 420, następujących warunków zabudowy:*

a) *Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków realizowanych na terenie o oznaczeniu 6. P/U od granicy obszaru oznaczonego symbolem 31 MN wynoszącej co najmniej 15 metrów,*

b) *Ustalenia maksymalnej wysokości budynków nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów;*

c) *Ustalenie w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, które nie wpłyną negatywnie na zmianę stosunków wodnych, przy czym postuluję ustanowienie następujących parametrów w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu:*

i. intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;

ii. powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

iii. powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

d) *ustalenie bezwzględnego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

albo alternatywnie wnoszę o pozostawienie na tym obszarze obszaru zabudowy mieszkaniowej zgodnego z parametrami oznaczonymi symbolem 31 MN

3. *Wnoszę, na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 31 marca 2021 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 741) o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice.*

Jednocześnie na podstawie art. 61 ust. 1 Konstytucji oraz art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2021 roku o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 902.) wnoszę o udzielenie następujących informacji, których dotychczas nie uzyskałam:

1. *Jakie jest uzasadnienie i jaki interes przemawia za zmianą aktualnego planu miejscowego z przeznaczenia mieszkaniowego w zakresie opisanym w punkcie 1 powyżej? Na czyj wniosek projektowana jest zmiana przeznaczenia mojej działki 420 z mieszkaniowej na produkcyjną? Dlaczego wbrew woli właścicieli działki oraz aktualnemu przeznaczeniu działki wydzielana jest z niej w sposób sztuczny część, która jest przeznaczona pod cel produkcyjny, składów magazynów i usług? Działka 420 nie została dotychczas podzielona i w całości jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe.*

2. *Czy w związku z procedowaną uchwałą w budżecie gminy przewidziano środki finansowe na odszkodowania spowodowane zmianą planu miejscowego? Jestem współwłaścicielką około hektara powierzchni gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Po zmianie przeznaczenia działki 420 na strefę przemysłową i z uwzględnieniem aktualnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od tejże strefy w przedmiotowej działce nie będę mogła zrealizować dalszej zabudowy zgodnie z obecnie występującymi w tym obszarze parametrami budynków. Tym samym wartość mojej działki obniży się o wartość około 900 tys złotych. Chciałabym wiedzieć czy gmina podejmując uchwałę o zmianie planu miejscowego posiada możliwości budżetowe do zrekompensowania mi ewentualnych strat spowodowanych zmianą MPZP?*

3. *Czy gmina, w związku ze zmianą planu przewiduje inwestycje w sieć kanalizacyjną, która zwiększy możliwości sieci przyłączone] do działek objętych zmianą planu przy obszarze 6. P/U? Aktualnie sieć jest przeciążona a zanieczyszczenia z cementowni oraz piasek z kruszywem z terenu Państwa Trębaczów powodują jej zatykanie i w rezultacie zalewanie domów położonych poniżej POM. W jaki sposób gmina planuje zabezpieczyć interesy mieszkańców nieruchomości położonych poniżej POMU przed takimi sytuacjami skoro po zmianie planu na strefie 6 P/U zmniejszy się strefa wchłaniania wody i dodatkowo obciążona zostanie sieć kanalizacyjna?*

Uzasadnienie

Chciałabym stanowczo ponownie przeciwstawić się zmianie przeznaczenia nieruchomości w zakresie dotyczącym mojej działki nr 420 we wsi Wierzawice. Powyższa nieruchomość jest zlokalizowana na granicy planu miejscowego dla wsi Wierzawice i wraz z innymi działkami zlokalizowanymi na obszarze miasta Leżajsk tj. działek 3082/2 (identyfikator 180801_1.0020.3082/2), 3081/2 (identyfikator 180801_1.0020.3081/2) oraz 3080/2 (identyfikator 180801_1.0020.3080/2 wchodzi w skład kompleksu działek budowlanych, które stanowią przedmiot mojej własności i są aktualnie wykorzystywane, zgodnie z przeznaczeniem oraz ostatecznym pozwoleniem na budowę, na cele mieszkaniowe.

Objęcie mojej działki procedurą zmiany planu miejscowego jest wadliwe, ponieważ na załączniku graficznym do studium moja działka nie była oznaczona jako objęta ustaleniami studium, linia dotycząca granicy opracowania studium znajdowała się na części, w której znajduje się moja działka, a nie dookoła niej, co wskazywało, iż moja działka nie została objęta procedurą zmiany studium. Mając na uwadze okoliczność, iż obecnie, zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego na terenie mojej nieruchomości dokonano zmiany przeznaczenia, pragnę podnieść, że wystąpiła niezgodność zapisów planu z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co stanowi podstawę do unieważnienia planu miejscowego w przypadku jego uchwalenia w przedmiotowym zakresie.

Nadto, zmiana przeznaczenia mojej działki na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług powoduje niczym nieuzasadnione ograniczenie przysługującego mi prawa własności nieruchomości. Zmiana przeznaczenia z celu mieszkaniowego na cel produkcyjny

sprawia, iż działka nr 420 staje się niemal całkowicie bezwartościowa, bowiem jest to działka wąska, której rozmiar samodzielnie uniemożliwia realizację projektowanego celu, jaki równolegle nie pozostaje w zakresie moich potrzeb związanych z nieruchomością.

Przeznaczenie działki nr 420 na cele produkcyjne i wyłączenie jej ze strefy zamieszkania ogranicza możliwość wykorzystania całej mojej nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Dysponuję w tym miejscu obszarem o powierzchni ponad 1 hektara, który jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, i na którym to obszarze zamierzam rozwijać zabudowę mieszkaniową. Działka 420 nie została dotychczas podzielona, więc na jej obszarze zgodnie z projektowanym planem obowiązują dwa sprzeczne ze sobą przeznaczenia nieruchomości.

Ustanowienie na działce 420 strefy przemysłowej nie tylko ograniczy możliwości zabudowy zgodnie z aktualnym przeznaczeniem, ale przede wszystkim wygeneruje szkodę w moim majątku, polegającą na utracie wartości nieruchomości. Usytuowanie na mojej działce strefy działalności produkcyjnej stoi w sprzeczności z prawomocnymi pozwoleniami na budowę i zdaje się realizować jedynie partykularne interesy właścicielki nieruchomości sąsiedniej Pani Małgorzaty Trębacz, która już rozpoczęła przygotowania do rozpoczęcia robót budowlanych.

Pragnę zwrócić uwagę, że przeznaczenie produkcyjne mojej działki zostało ustanowione od granicy ogrodzenia, czym dokonano podziału mojej działki bez jej rozdzielenia na dwa sprzeczne przeznaczenia - produkcyjną i mieszkaniową. Działka 420 jest i będzie wykorzystywania na cele mieszkaniowe. Jedynym uzasadnieniem dla ustanowienia z mojej działki strefy przemysłowej (terenu obiektu produkcyjnych, składów i magazynów) jest potrzeba legalizacji przez sąsiadów Państwa Trębaczów stacji paliw posadowionej tuż przy granicy z moją działką, której zdjęcia już wielokrotnie przesyłałam do tut. Urzędu, bez zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy ustanowione] zgodnie z § 4a MPZP, bez jakichkolwiek pozwoleń i wbrew przepisom aktualnie obowiązującego MPZP. Pragnę jednak podnieść, że nie wyrażam zgody na lokalizację stacji paliw tuż przy strefie zamieszkania, tuż przy moim domostwie, a ustanowienie planu miejscowego w kształcie proponowanym aktualnie w procedurze planistycznej. Jedynym interesem, jaki przemawia za tworzeniem na terenie mojej działki strefy przemysłowej jest legalizacja stacji paliw postawione] przez sąsiadów. Ja kategorycznie sprzeciwiam się takiemu wyważeniu interesów indywidualnych.

Żaden interes publiczny nie przemawia aktualnie za tym, aby zmienić przeznaczenie mojej działki bez mojej woli. Całość działki pozostaje i będzie nadal wykorzystywania na cele mieszkaniowe, więc pozostawienie na tym obszarze strefy działalności produkcyjnej, który wchodzi w skład istniejące] zabudowy mieszkaniowej jest niedopuszczalne. Nie zachowano jakichkolwiek odległości, które pozwoliłyby na ograniczenie negatywnych skutków zabudowy przemysłowej na istniejącą zabudowę jednorodzinną.

Władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru pełnego, niczym nieograniczonego prawa.

Granicami tego władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo Własności (por. Wyrok NSA (N) z dnia 07-04-2022, sygn. akt II OSK 1565/19). W obecnej sytuacji ustanowienie z mojej działki w znaczącej części, wbrew mojej woli strefy 6 P/U, z uwagi na tylko i wyłącznie interes prywatny moich sąsiadów stanowi naruszenie mojego prawa własności, które podlega ochronie.

Wnoszę, aby warunki zabudowy ustalone dla terenu o przeznaczeniu 6. P/U nie wpłynęły negatywnie na warunki korzystania z nieruchomości pozostających W sąsiedztwie i pozwoliły na zachowanie zasad wiodących prymat w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Gmina Leżajsk ustanawiając strefę przemysłową wewnątrz strefy zamieszkania winna ustanowić parametry i obostrzenia, które pozwolą na prowadzenie działalności gospodarczej przez Państwa Trębaczów ale również zmniejszą do minimum uciążliwości z tym związane dla okolicznych mieszkańców.

Zmiana planu powinna uwzględniać aktualne uwarunkowania terenu oraz występujące na nim problemy. Obowiązkiem organu przeprowadzającego procedurę planistyczną jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 wskazanej ustawy, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Plan miejscowy w projektowanym kształcie nie uwzględnia sposobu, w jaki został zmieniony obszar POM-u oraz tereny sąsiednie, a zmiana planu może tylko spotęgować problemy, z jakimi borykają się mieszkańcy Wierzawic oraz Leżajska przy ul. Kapitana Kuczka oraz ul. Zmuliska. Zmiany wprowadzone przez przedsiębiorców działających w strefie przemysłowej doprowadziły do zmiany stosunków wodnych, które powodują regularne podtapianie pobliskich nieruchomości, a nawet nieruchomości znajdujących się przy ul. Zmuliska.

Pomimo braku zmiany przeznaczenia gruntów, obszary stanowiące własność Pani Małgorzaty Trębacz zostały utwardzone kruszywem, zlikwidowano zieleń, co łącznie spowodowało, że teren mojej nieruchomości jest permanentnie podtapiany. Niegdyś woda spływająca z terenu POMU rozlewała się równomiernie po obszarze pełnym zieleni i powyższy problem nie występował. Duża ilość wody była przyjmowana głównie przez podmokłe tereny zlokalizowane na obszarze 30 MN. Obecnie warstwa próchnicza z tego obszaru w znaczącej mierze została usunięta i utwardzona kruszywem, podobnie jak utwardzono obszar 31 MN należący do sąsiadki. Aktualną sytuację na terenie nieruchomości i sposób zagospodarowania obrazuje zdjęcie satelitarne załączone do niniejszego pisma.

Gmina Leżajsk w projektowanym planie nie tylko pozwala na legalizację stanu degradacji środowiska, do którego doprowadzili nasi sąsiedzi, którzy usunęli łąki, pozbyli się zieleni, wybrali próchnicę i utwardzili swoją nieruchomość, ale dodatkowo pogarsza warunki funkcjonowania domostw, które w tym obszarze funkcjonują od wielu lat.

Tuż obok mojego domu z poddaszem oraz budynku gospodarczego będzie mogła powstać budowla o wysokości 18 metrów. Powstanie zapewne niedługo, ponieważ sąsiedzi już rozpoczęli czynności przygotowawcze do budowy. Tak wysoki budynek usytuowany tuż przy granicy z moją działką spowoduje przysłonięcie światła słonecznego i zacienie znacznej części mojej nieruchomości.

W przypadku, gdy większość budynków w analizowanym obszarze stanowią budynki jednorodzinne parterowe bądź z poddaszem, pozwolenie na budowę budynków o wysokości 18 metrów stanowi zaprzeczenie zasad ustanowionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie, z którą „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe.

Gmina chroni interesy ludzi, którzy doprowadzają do zmiany stosunków wodnych, wybierają próchnicę, niszczą środowisko naturalne, które dotychczas stanowiło siedlisko licznych zwierząt, ptaków, płazów, likwidują tereny zielone i tworzą piaskowo kamienne „pustynie", po których całymi dniami i nocami jeżdżą tiry, ludzi, którzy usypują góry odpadu cementowego, jaki pył wdychają okoliczni mieszkańcy. Tymczasem całkowicie ignorowane są potrzeby pozostałych mieszkańców analizowanego obszaru. Pomimo faktu, że to już są 3 uwagi do projektu planu miejscowego i za każdym razem gmina jest informowana o bieżących problemach i potrzebach to do dnia dzisiejszego w projekcie nie znalazł się zapis o zakazie lokalizacji inwestycji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Obowiązkiem gminy i wójta jest zapobieżenie takiej

sytuacji, kiedy na obszarze 6 P/U lokalizowanym wolą gminy w środku dzielnicy mieszkaniowe] będą lokalizowane inwestycje, które będą uciążliwe dla mieszkańców.

Tymczasem nie dość, że takowy zakaz nadal nie pojawia się w kolejnych projektach, wójt zamiast optymalizować parametry planowanej strefy przemysłowej, parametry te są powiększane na korzyść Państwa Trębaczów. Tylko na ich wniosek zwiększona została wysokość zabudowy do 18 metrów, a co za tym idzie całkowicie zignorowano wnioski pozostałych osób składających uwagi do planu.

Tak jak wielokrotnie dotychczas wskazywałam, ustanowienie warunków zabudowy i parametrów zdefiniowanych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice w strefie 6 P/U pogłębiłoby zaistniały problem, dlatego zmiany wymagają parametry zabudowy zaproponowane w projekcie planu objętego uwagami.

Wnoszę o ustanowienie parametrów zabudowy, które nie spowodują pogorszenia aktualnej sytuacji hydrologicznej na obszarze mieszkaniowym. Tylko zapewnienie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej oraz dostosowanie intensywności zabudowy do aktualnych uwarunkowań terenu pozwoli na ustanowienie w MPZP przeznaczenia produkcyjnego gruntu bez uszczerbku dla nieruchomości znajdujących się w strefie zamieszkania. Moim zdaniem parametry określone łącznie w petitum niniejszego pisma są odpowiednie, choć to gmina przy pomocy profesjonalistów winna na podstawie specjalistycznych badań wprowadzić parametry zabudowy, które nie spowodują zagrożenia dla nieruchomości sąsiednich i to gmina powinna wziąć odpowiedzialność za sposób zdefiniowania tychże parametrów.

Wnoszę o ustanowienie maksymalnej wysokości zabudowy W strefie 6. P/U nie większą niż 10 metrów oraz budynków usługowych i gospodarczych nie większą niż 9 metrów. Otoczenie nieruchomości sąsiednich w stosunku do projektowanej strefy produkcyjnej stanową głównie niewielkie budynki mieszkalne parterowe, dlatego zezwolenie na budowę wyższych budynków prowadziłoby do zachwiania zastanego ładu architektonicznego i groziłoby budową budynków przysłaniających światło dzienne w istniejącej zabudowie mieszkaniowej.

Niezrozumiałym jest dla mnie również zwiększenie dopuszczalnej zabudowy do 18 metrów, pomimo, że w uwagach składanych do ostatniego projektu planu miejscowego składałam wniosek o jej zmniejszenie z 12 do maksymalnie 10 metrów. Ustanowienie możliwości zabudowy spowoduje całkowite zachwianie istniejącego ładu architektonicznego i umożliwi budowę budynków o wysokości, która w analizowanym obszarze nie występuje.

Dodatkowym problemem występującym na analizowanym obszarze jest dokonywanie przez cementownię CONCRETE Leżajsk Sp. z o. o. zanieczyszczenia terenu skarpy przylegającej do działki drogowej nr 432. W/w dokonuje regularnego zanieczyszczenia terenu skarpy pozostałościami po wytwarzanym cemencie. Dzięki powyższemu procederowi, teren nieruchomości pozostające] w dyspozycji cementowni uległ powiększeniu, jednak resztki cementu oraz piach spływają po utwardzonym gruncie na ulicę Kapitana Kuczka i powodują zanieczyszczenia drogi i niedrożność kanalizacji a w efekcie zalewanie domów znajdujących się przy drodze, wzdłuż kanalizacji. Cementownia czyszcząc swoje pojazdy z pozostałości po cemencie zalewa drogę gminną i potęguje problem zalewania nieruchomości sąsiednich. Na dowód powyższych twierdzeń przedłożyłam już Wójtowi szereg zdjęć i filmów video, jednak w załączeniu pozwalam sobie przedstawić kolejne - nagranie wideo, w którym widać, na co cementownia w obecnej formie naraża mieszkańców. Nadal podtrzymuję, że stan skarpy wykorzystywane] przez cementownię jako składowisko odpadu cementu, stopień degradacji środowiska spowodowany przez cementownię, zanieczyszczenie środowiska uzasadniają wniosek o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego granicy obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie oznaczonym aktualnie symbolem 10.P., zaś w projekcie planu miejscowego oznaczonego symbolem 7. P/U, w zakresie dotyczącym obszaru przylegającego do działki drogowej nr 432 tj. działek ewidencyjnych nr 411/26, 411/27, 411/33, 411/34 w obrębie Wierzawice. Pragnę zauważyć, że grunt podniesiony na terenie skarpy został usypany z cementu a nie z ziemi, dlatego rekultywacja pozwoliłaby na odnowienie zdewastowanej w tym rejonie zieleni.

Przedstawione powyżej okoliczności dowodzą, iż aktualny sposób zagospodarowania terenu przemysłowego (obszaru POM, nieruchomości Pana Babisia oraz terenu stanowiącego własność Pani Małgorzaty Trębacz) uzasadnia ustalenie parametrów zagospodarowania obszaru 6. P/U o umiarkowanej intensywności zabudowy, z wysokim poziomem powierzchni biologicznie czynnej.

Ustanowienie obszaru 6. P/U zgodnie z parametrami ustalonymi w projekcie zagospodarowania planu miejscowego dla wsi Wierzawice, wobec aktualnego uwarunkowania terenu, z góry prowadziłoby do

pogorszenia sytuacji wielu mieszkańców obszaru położonego poniżej poziomu POM-u. Nie ulega wątpliwości, że pozwolenie na zastosowanie powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wysokości 20% powierzchni działki budowlanej oraz ustalenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej na obszarze niemal 2 hektarów nie poprawi, a zgodnie z zasadami logiki może jedynie pogorszyć, sytuację okolicznych mieszkańców i powodować częstsze oraz intensywniejsze podtopienia. Wiedza gminy o podniesionych problemach mieszkańców i właścicieli nieruchomości, jak również nieuwzględnienie wniesionych uwag do planu miejscowego może rodzić po stronie gminy Leżajsk odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody spowodowane zalewaniem okolicznych nieruchomości na skutek zmiany planu miejscowego.

Gmina sprawując władztwo planistyczne musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione.

Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym, więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia, których ustanawia się określone ograniczenia. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Aby władztwo planistyczne nie cechowało się dowolnością, nie przekraczało granic uznania planistycznego, czyli, aby nie doszło do nadużycia władztwa, organ musi respektować reguły składające się na istotę zasady proporcjonalności. Jeżeli okazałoby się, że regulacja przyjęta w przepisach planu miejscowego nie jest niezbędna dla realizacji określonego interesu, z którym jest powiązana (art. interesu publicznego, bezpieczeństwa państwa, wymagań ochrony środowiska), to nawet gdyby przyjąć priorytet tego interesu nad interesem prywatnym właściciela działki objętej planem nie uzasadniałby ograniczenia praw i wolności jednostek. Każde ograniczenie własności nieruchomości w planie miejscowym musi być uzasadnione innymi względami. Jeżeli tak się nie stanie, plan miejscowy narusza zasadę proporcjonalności.

Zgodnie z aktualnym poglądem doktryny i orzecznictwa ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko cel publiczny, ale tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć (tak. m. in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 29 czerwca 2021 roku w sprawie pod sygnaturą akt II SA/Ol 81/21). Tymczasem żaden cel publiczny nie uzasadnia stworzenia z mojej działki strefy produkcyjnej. Nie zgadzam się na ograniczenie przysługującego mi prawa własności na poczet realizacji przez sąsiadkę jej zamierzeń inwestycyjnych i jednocześnie zastrzegam, że w przypadku nieuwzględnienia mojej uwagi do planu miejscowego, będę dochodzić od gminy Leżajsk stosownego odszkodowania.

Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tak wyrok NSA z dnia 28 października 2020 r. w spr. pod sygnaturą akt II OSK 2502/18).

Rada gminy ma prawo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjmować rozwiązania w granicach przysługującego jej uznania, o ile władztwa tego nie nadużywa. Organ kształtując i prowadząc politykę przestrzenną na swoim terenie musi uwzględnić nie tylko prawo własności, ale również wymagania ładu przestrzennego i potrzeby interesu publicznego. Poszczególne kryteria wymienione w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy, oceniać całościowo oraz zgodnie z zasadą proporcjonalności, mając za cel realizację zasady kształtowania polityki przestrzennej, oceniane] przez pryzmat ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jako podstawę tych działań (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedzibą w Krakowie z dnia 19 września 2019 r. II SA/Kr 531/19.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wierzawice, związane z ustanowieniem przeznaczenia terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem 6. P/U pozostają w sprzeczności z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Działalność przedsiębiorców produkujących cement oraz sprzedających kruszywa sprawiła, że życie w tym obszarze stało się uciążliwe, z powodu dużego zapylenia, huku generowanego przez tiry, ich załadunek w kruszywo, oraz podtopień spowodowanych utwardzeniem dużej powierzchni gruntu.

Pozostawienie planu miejscowego w proponowanej formie z dużym prawdopodobieństwem spowoduje pogorszenie zaistniałej sytuacji, dlatego niezbędne jest wprowadzenie zmian zaproponowanych na wstępie. Za wprowadzeniem zmian w zakresie parametrów przedmiotowej strefy przemawia przede wszystkim interes publiczny, ale również interes indywidualny właścicieli nieruchomości sąsiednich. Mając na uwadze powyższe okoliczności wnoszę jak w petitum."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Uwaga nie uwzględniona. W Studium teren ten oznaczony jest jako V.1-P5 – obszary działalności produkcyjnej.

Ad. 2. W zakresie wyznaczenia obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji na terenie 7.P/U – uwaga nie uwzględniona. W Studium nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń i rekultywacji.

Część uwagi dotyczącego dostępu do informacji publicznej – nieuwzględniona jako bezprzedmiotowa. Pytania nie stanowią uwagi do planu. Urząd udzielił odpowiedzi w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej.

§ 15. Nie uwzględnia się w uwagi złożonej w dniu 23.08.2022 r. przez […]* dla działek nr 2859/17, 2859/19, 3004/7 o treści:

„Zwracamy się z prośbą o dokonanie wpisów uzupełniających o odnawialne źródła energii w planie przestrzennego zagospodarowania wsi Wierzawice na działkach 2859/17, 2859/19, 3004/7. Proszę o rozważenie możliwości zmiany kątów pochylenia połaci dachowych ma terenach P/U do kątów optymalnych stosowanych w budownictwie hal produkcyjnych i magazynowych."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej odnawialnych źródeł energii oraz katów pochylenia połaci dachowych ze względu na brak zgodności ze Studium.

§ 16. Nie uwzględnia się w uwagi złożonej w dniu 01.08.2022 r. przez […]* dla działki nr 3957/1 o treści:

„Radni, Sołtys z Radą Sołecką miejscowości Wierzawice wraz z mieszkańcami zwracają się z prośbą o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego działki ewidencyjnej nr 3957/1 w miejscowości Wierzawice na zabudowę mieszkalną.

Na chwile obecną w sąsiedztwie w/w działki są wybudowane nowe domy mieszkalne oraz nabywane działki pod zabudowę domów jednorodzinnych, co przemawia za zmianą planu zagospodarowania."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa. Działka zlokalizowana jest poza granicami obszaru zmiany mpzp.

* *Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 86/2022

Rady Gminy Leżajsk

z dnia 15 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały nr 86/2022 Rady Gminy Leżajsk

z dnia 15.09.2022r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice – etap II

Przedmiotowa Uchwała Rady Leżajsk jest wynikiem realizacji Uchwały nr 22/2018 z dnia 21.03.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice, zwaną dalej zmianą planu nr 3 – etap II. W trakcie opracowywania zmiany miejscowego planu podjęto decyzję o podziale terenu objętego niniejszą uchwałą o zmianie mpzp na dwie części - etap I i etap II.

Przedmiotem zmiany planu nr 3 – etap II jest przeznaczenie terenów pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, usługi kultury, usługi handlu, usługi sakralne, usługi oświaty, usługi podstawowe, rekreację, obiekty produkcyjne, składów, magazynów i usług, studnie głębinowe, zieleń izolacyjną, lasy, dolesienia, użytki zielone, rolnicze, cmentarz, wody powierzchniowe śródlądowe, drogi publiczne główne, drogi publiczne zbiorcze, drogi publiczne lokalne, drogi publiczne dojazdowe, drogi wewnętrzne, parkingi, kolej, infrastrukturę techniczną - gazownictwo oraz zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod tereny produkcyjno-magazynowe i usługowe, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, rolne, użytków zielonych, lasów, zieleni izolacyjnej, dróg publicznych głównych, dróg publicznych lokalnych, dróg publicznych dojazdowych, dróg wewnętrznych oraz kolejowe położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Dla terenu pod planowaną lokalizację cmentarza sporządzona została „Opinia określająca warunki gruntowo-wodne w rejonie planowanej rozbudowy cmentarza w miejscowości Wierzawice Gm. Leżajsk", Rzeszów 2019 r.

Głównym celem zmiany nr 3 – etap II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem.

Istotnym elementem opracowanej zmiany planu nr 3 – etap II jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Leżajsk, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów zmiany nr 3 – etap II planu miejscowego ze Studium, o której mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowa zmiana planu, po uchwaleniu zmiany studium jest zgodna z ustaleniami tego Studium.

W zmianie planu skorzystano m.in. z zapisów Studium, uznających za zgodne istniejące zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie lub przeznaczenie wynikające z obowiązującego mpzp.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmiany są aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

W trakcie realizacji zmiany nr 3 – etap II planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Gminy Leżajsk o przystąpieniu do opracowania zmiany nr 3 – etap II planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

Projekt zmiany planu nr 3 – etap II uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Projekt zmiany planu nr 3 – etap II nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.).

Do projektu zmiany planu wprowadzono zapis dotyczący ograniczenia oddziaływania zgodnie z opinią sanitarną Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z 18.09.2019 r. nr SBZ.9020.11.220.2019.JM.

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego postanowieniem z 13 stycznia 2020 r. nr DOP-WSOL.47.626.2019.2.PD uzgodnił projekt zmiany planu wnosząc jednocześnie o uwzględnienie przepisów prawa w zakresie transportu kolejowego. Plan miejscowy uwzględnia wszystkie wskazane w ww. postanowieniu przepisy prawa.

Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad postanowieniem nr 11/438/2019 z 8 czerwca 2020 r. odmówił uzgodnienia projektu zmiany planu. Projekt zmiany planu został zmieniony w zakresie drogi 11.KDD2, poprzez wprowadzenie w jej miejsce drogi wewnętrznej, a następnie ponownie przekazany do uzgodnienia.

W związku z aktualizacją map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego, projekt zmiany planu został zaktualizowany w tym zakresie i ponownie przedłożony do uzgodnienia z Wodami Polskimi.

Decyzją z 17 lutego 2021 r. nr RZ.RPP.610.10.2021.DS Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uzgodnił projekt planu oraz określił warunki dla ochrony przed powodzią. Projekt planu został uzupełniony o ww. warunki.

W piśmie z 18 lutego 2022 r. nr OT-DL.402.136.2020.4 GAZ-SYSTEM zawnioskował o uzupełnienie projektu planu o ustalenia dla gazociągów wysokiego ciśnienia. Projekt został uzupełniony zgodnie z ww. pismem dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 i DN 300, a następnie ponownie przekazany do zaopiniowania. Ponieważ wskazany w ww. piśmie gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 wraz ze strefą kontrolowaną w całości zlokalizowane są poza granicami zmiany planu, wnioskowane zmiany nie były możliwe do wprowadzenia.

W toku opracowywania zmiany nr 3 – etap II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów. Wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Marszałek Województwa Podkarpackiego 13 października 2020 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o pow. 0,0095 ha, niestanowiacych własności Skarbu Państwa.

Projekt zmiany planu nr 3 – etap II został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 sierpnia 2021 r. do 1 września 2021 r. W dniu 1 września 2021 r. odbyła się również dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu nr 3 – etap II rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu wpłynęło 10 uwag, które zostały uwzględnione w części. W związku z wprowadzonymi zmianami projekt został ponownie przekazany do opiniowania i uzgodnień, a następnie wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt zmiany planu nr 3 – etap II został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 22 kwietnia 2022 r. do 24 maja 2022 r. W dniu 17 maja 2022 r. odbyła się również dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu nr 3 – etap II rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

Projekt zmiany planu nr 3 – etap II został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 12 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r. W dniu 2 sierpnia 2022 r. odbyła się również dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu nr 3 – etap II rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu wpłynęły 4 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu nr 3 – etap II określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w obszarze zmiany planu nr 3 – etap II. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym zmianą planu nr 2 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, której wysokości i intensywność dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazach. Dla pozostałych

terenów, w tym związanych z realizacją różnego rodzaju usług lub produkcji, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały dostosowane do istniejącej już na tych terenach zabudowy, wymogów technologicznych planowanej zabudowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu walorów krajobrazowych.

Projekt zmiany planu nr 3 – etap II uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalone przeznaczenia terenów, odpowiednie ukształtowanie linii zabudowy, jak również parametry i wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa podkarpackiego nie zostały dotychczas sporządzone. W zakresie wymagań ochrony środowiska w dotychczasowym użytkowaniu utrzymano istniejące lasy (jedynie dla niewielkiego fragmentu terenu leśnego wystąpiono o zgodę na zmianę jego przeznaczenia) oraz w większości grunty rolne. Ponadto zostały uwzględnione: położenie części obszaru objętego zmianą nr 3 – etap II planu w granicach obszaru i terenu górniczego „Żołynia – Leżajsk – 2" oraz przebieg istniejącego gazociągu kopalnianego. Uwzględnione zostały również przebiegi gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami planu, w tym poprzez zachowanie odległości terenów przeznaczonych pod zabudowę od ich osi. Ze względu na położenie części terenów w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów oraz w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Sanu PLH180020, zostały uwzględnione zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Ze względu na zakres wprowadzanych zmian w obowiązującym planie w niniejszej zmianie planu nr 3 – etap II nie zaszła potrzeba zmiany w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zostały już określone w obowiązującym planie.

Zapisy zmiany planu nr 3 – etap II w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia zmiany planu nr 3 – etap II wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu w trakcie, którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi mieszkańców. Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana, ze względu na zakres zmiany planu nr 3 – etap II, nie zaszła potrzeba wprowadzenia zmian do obowiązującego planu w tym zakresie.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą nr 3 – etap II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do zmiany planu nr 3 – etap II, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowania dyskusji publicznej, wyznaczenia terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu nr 3 – etap II. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w bardzo szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu zmiany planu nr 3 – etap II dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu komunikacyjnego, w drugiej kolejności uzupełniając go o pozostałe elementy. Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie

istniejącego systemu komunikacji zbiorowej. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych.

Obszar opracowania leży na terenie o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Wierzawice i w granicach tych ustalenia uchwały służą do uzupełniania istniejącej zabudowy. Obszary te należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzawice, Rada Gminy Leżajsk dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu nr 3 i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium po jego zmianie.

Zgodnie z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1, sporządzenie zmiany nr 3 – etap II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podyktowane jest koniecznością dostosowania zapisów planu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz doprowadzenie do jego zgodności z przewidywanymi rozwiązaniami przyjętymi w Studium.

Ustalenia zmiany planu nr 3 – etap II są zgodne z treścią oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwała nr 109/2018 z dnia 10 października 2018 r. Rady Gminy Leżajsk.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu nr 3 – etap II na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z wpływami z tytułu renty planistycznej, podatku od nieruchomości i opłaty od czynności cywilnoprawnych, które przewyższą wydatki.

Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym, a także zapewni optymalne warunki rozwoju lokalnej społeczności.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana nr 3 – etap II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice jest zgodna z polityką przestrzenną Gminy Leżajsk oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Gminy Leżajsk uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 – etap II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wierzawice za uzasadnione.