

Projekt

**UCHWAŁA NR III/.../24
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU**

z dnia 24 czerwca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 73/23 dla terenu położonego
pomiędzy ulicami: Rynek, Krótka, Górna i Piekarska w Leżajsku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z Uchwałą Nr LVI/370/23 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 23 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 73/23 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Rynek, Krótka, Górna i Piekarska w Leżajsku oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, przyjętego Uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska w Leżajsku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 73/23 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Rynek, Krótka, Górna i Piekarska w Leżajsku, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 0,3668 ha, zwany dalej planem.

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

§ 3. Załącznikiem do niniejszej uchwały są ponadto dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 2.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu linię usytuowania zewnętrznej ściany budynku;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, schodów z zadaszeniami przy wejściach do budynków lub do kondygnacji podziemnych, tarasów w poziomie terenu, obiektów małej architektury.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków – układ urbanistyczny historycznego centrum Leżajska;
 - 6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie;
 - 7) strefa zabudowy niemieszkalnej;
 - 8) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi w tym:
 - a) MNS-MWK-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług,
 - b) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.
2. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - układu urbanistycznego historycznego centrum Leżajska, oznaczonego na części graficznej planu, dla którego obowiązują:
 - a) ochrona historycznej struktury przestrzennej i substancji architektonicznej,
 - b) ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - c) ochrona historycznego sposobu zabudowy posesji zgodnie z zasadami oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) ustala się ochronę:
 - a) domu, ul. Górna 6, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 1MWW,
 - b) kamienicy, ul. Rynek 19, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 1MNS-MWK-U,
 - c) kamienicy, ul. Rynek 20, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 2MNS-MWK-U,
 - d) kamienicy, ul. Rynek 21, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 2MNS-MWK-U,
 - e) kamienicy, ul. Rynek 22, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 2MNS-MWK-U,
 - f) kamienicy, ul. Rynek 23, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 2MNS-MWK-U,
 - g) kamienicy, ul. Rynek 24/25, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 2MNS-MWK-U,
 - h) kamienicy, ul. Rynek 26, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 2MNS-MWK-U,
 - i) kamienicy, ul. Rynek 27, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 2MNS-MWK-U,

j) kamienicy, ul. Rynek 28, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonej na części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 3MNS-MWK-U;

3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2:

a) ustala się stosowanie do pokrycia dachów wyłącznie dachówki lub blachy na rąbek w odcieniach czerwieni lub blachy miedzianej;

b) ustala się zakaz nadbudowy z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się lukarny w połaciach dachowych tylnych;

4) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety bieli i beżu dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. a;

5) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety bieli i beżu dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. b;

6) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety bieli i beżu dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. c;

7) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety bieli i pastelowych odcieni zieleni dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. d;

8) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety bieli i beżu dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. e;

9) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety bieli i beżu dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. f;

10) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety bieli i pastelowych odcieni zieleni dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. g;

11) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety bieli i beżu dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. h;

12) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety bieli i beżu dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. i;

13) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety szarości, bieli i pastelowych odcieni niebieskiego dla budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. j.

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

1) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;

3) strefę zabudowy niemieszkalnej zgodnie z częścią graficzną planu w terenie oznaczonym symbolem 2MNS-MWK-U;

4) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 10. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań:

1) wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu obszaru górniczego i terenu górniczego „Żołynia – Leżajsk 2”, ustanowionymi decyzją Ministra Środowiska Nr DGe-4771-1/11450/08/MS z dnia 02.01.2008 r., zmienioną decyzją Ministra Środowiska Nr DGK-IV.4771.15.2019.KA z dnia 19.07.2019 r.;

2) wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr AZP 98-80/109 – miasto od XVI w.).

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

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne – ul. Rynek, ul. Krótka, ul. Górna, ul. Piekarska, przylegające do obszaru objętego planem;

2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa z zastrzeżeniem lit. d,

b) miejsca do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

- dla usług – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni sprzedaży,

- c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, nakaz zapewnienia minimum 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- d) dla terenów 1MNS-MWK-U, 3MNS-MWK-U, 4MNS-MWK-U i 1MWW dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania poza obszarem objętym planem.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 80$ mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów min. $\varnothing 160$ mm dla grawitacyjnej lub o średnicy przewodów min. $\varnothing 90$ mm dla ciśnieniowej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów kanalizacyjnych min. $\varnothing 160$ mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min. $\varnothing 90$ mm dla kanalizacji ciśnieniowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych,
 - c) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowe podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e oraz lit. f,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - f) dla obiektów, o których mowa w §8 pkt 2 dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jedynie na połaciach dachowych oraz elewacjach od strony zaplecza,
 - g) dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wolnostojących wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii,

- d) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną,
 - e) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami 1MWW, 1MNS-MWK-U, 2MNS-MWK-U, 3MNS-MWK-U, 4MNS-MWK-U.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1MNS-MWK-U** (o powierzchni 0,0245 ha), **3MNS-MWK-U** (o powierzchni 0,0079 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
 - c) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) uwzględnienie występowania w terenie 1MNS-MWK-U ujętego w rejestrze zabytków pod nr A-2 domu, ul. Krótka 1;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m, z zastrzeżeniem §8 pkt 3 lit. b,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1MNS-MWK-U z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego – ul. Rynek, ul. Krótkiej, ul. Górnej,
 - b) dla terenu 3MNS-MWK-U z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego – ul. Rynek, ul. Piekarskiej.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług oznaczonego na części graficznej planu symbolem **2MNS-MWK-U** (o powierzchni 0,2891 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
 - c) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

- 3) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: –dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m z zastrzeżeniem §8 pkt 3 lit. b, –dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,5 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;
- 5) dla obiektów innych niż figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:
 - a) do pokrycia dachów wyłącznie dachówki, blachodachówki lub blachy na rąbek w odcieniach czerwieni lub blachy miedzianej,
 - b) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety szarości, bieli, beżu;
- 6) w strefie zabudowy niemieszkalnej, oznaczonej na części graficznej planu, dopuszcza się lokalizację wyłącznie budynków gospodarczych i garażowych, każde o powierzchni do 25 m² i wysokości do 5,5 m;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego – ul. Rynek, ul. Górnej.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług oznaczonego na części graficznej planu symbolem **4MNS-MWK-U** (o powierzchni 0,0305 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
 - c) teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) do pokrycia dachów wyłącznie dachówki, blachodachówki lub blachy na rąbek w odcieniach czerwieni lub blachy miedzianej,
 - b) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety szarości, bieli, beżu;

5) obsługę komunikacyjną z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego – ul. Piekarskiej, ul. Górnej.

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MWW** (o powierzchni 0,0147 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 10,0 m, z zastrzeżeniem §8 pkt 3 lit. b,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) pokrycie dachów wyłącznie dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek w odcieniach czerwieni lub blachy miedzianej;
- 4) zastosowanie kolorystyki elewacji z palety szarości, bieli, beżu;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego – ul. Górnej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Leżajska.

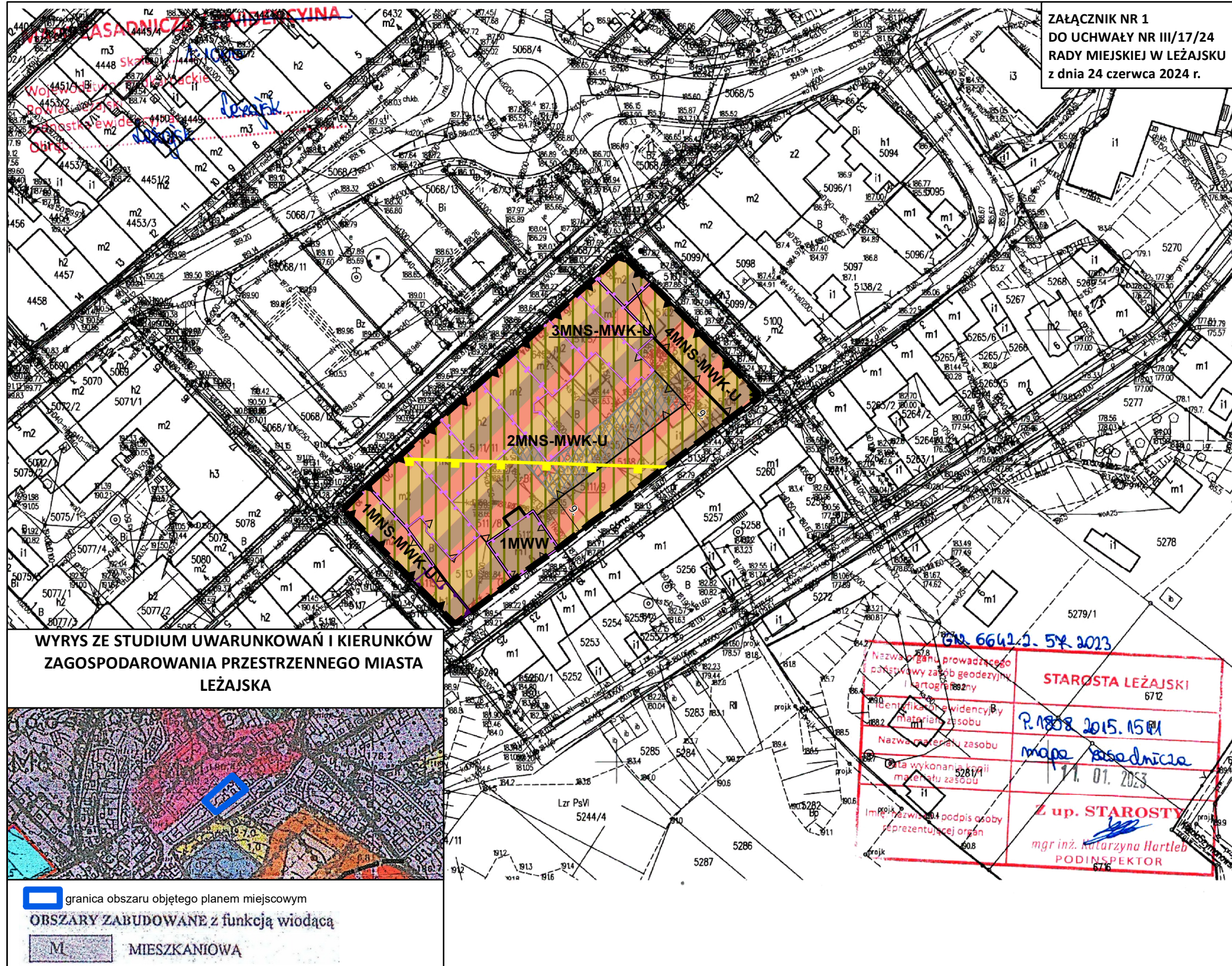
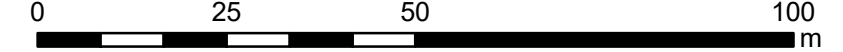
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 73/23 DLA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: RYNEK, KRÓTKA, GÓRNA I PIEKARSKA W LEŻAJSKU

PL-2000 strefa 7

skala 1:1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR III/17/24
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU
z dnia 24 czerwca 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
LEŻAJSKA



granica obszaru objętego planem miejscowym
OBSZARY ZABUDOWANE z funkcją wiodącą
M MIESZKANIOWA

Legenda

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków - układ urbanistyczny historycznego centrum Leżajska
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie
- strefa zabudowy niemieszkalnej

PRZEZNACZENIE TERENU

- MNS-MWK-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług
- MWW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej

ELEMENTY INFORMACYJNE

- obiekt ujęty w rejestrze zabytków pod nr A-2 - dom
- granica obszaru i terenu górniczego
- "Żołyńia - Leżajsk 2"
- zwymerowane odległości mierzone w metrach

cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach zabytku archeologicznego AZP 98-80/109

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/.../24

Rady Miejskiej w Leżajsku

z dnia 24 czerwca 2024 r.

Zalacznik2.gml



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

Rada Miejska w Leżajsku na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 73/23 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Rynek, Krótka, Górna i Piekarska w Leżajsku

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LVI/370/23 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 23 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 73/23 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Rynek, Krótka, Górna i Piekarska w Leżajsku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 73/23 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Rynek, Krótka, Górna i Piekarska w Leżajsku nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, przyjętego Uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

Na obszarze opracowania planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w południowej części miasta Leżajsk ok. 0,3668 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

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

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

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

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej– w obszarze planu występuje obiekt ujęty w rejestrze zabytków pod nr A-2 domu, ul. Krótka 1 oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obszar planu położony jest w granicach: obszaru ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – układu urbanistycznego historycznego centrum Leżajska oraz w granicach zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr AZP 98-80/109 – miasto od XVI w.), natomiast nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;

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

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

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

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

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

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

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w miejscu opracowania planu zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

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

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie wprowadza na swoim obszarze dróg, istniejąca droga przylegająca do obszaru objętego planem umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan nie wprowadza na swoim obszarze dróg, parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

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

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

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Plan miejscowy nie przewiduje budowy nowych dróg kategorii gminnej, w związku z czym w wyniku jego uchwalenia miasto Leżajsk nie poniesie wydatków związanych z wykupem gruntów pod inwestycje drogowe czy budową układu drogowego.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów

podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

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

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W celu ustalenia ładu przestrzennego w bezpośrednim sąsiedztwie Rynku Miejskiego w Leżajsku oraz ze względu na wpisanie do rejestru układu urbanistycznego historycznego centrum Leżajska ustalono objekty do objęcia ochroną w planie, dla których określono zasady w §8 ust. od 2 do ust. 13.

Zgodnie z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzemieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu oraz kiedy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie ww. ustawy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 73/23 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Rynek, Krótka, Górna i Piekarska w Leżajsku był już uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje, dlatego zasadnym jest zastosowanie powyższego artykułu.

Dla terenów 1MNS-MWK-U, 3MNS-MWK-U, 4MNS-MWK-U i 1MWW zapisy planu dopuszczają bilansowanie miejsc do parkowania poza obszarem objętym planem. Powyższe zapisy zostały wprowadzone, ponieważ tereny 1MNS-MWK-U, 3MNS-MWK-U, 4MNS-MWK-U i 1MWW są w 100% zabudowane, w związku z powyższym nie ma możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych, w ich granicach. W celu zapewnienia miejsc do parkowania dla powyższych terenów istnieje możliwość wykorzystania ogólnodostępnego parkingu publicznego przy ul. Rynek.

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

1)Rada Miejska w Leżajsku podjęła Uchwałę Nr LVI/370/23 w dniu 23 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 73/23 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Rynek, Krótka, Górna i Piekarska w Leżajsku;

2)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3)ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 28 czerwca 2023 r.;

4)sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5)uzyskano pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii MKUA;

7)dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania;

8)projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

9)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień;

10)dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania;

11)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 grudnia 2023 r. do 22 stycznia 2024 r. oraz zorganizowano w dniu 19 stycznia 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

12)wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 05 lutego 2024 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,

13)do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga,

14)przedstawiono Radzie Miejskiej w Leżajsku do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 73/23 dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Rynek, Krótka, Górna i Piekarska w Leżajsku.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Leżajsku zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.