

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU
z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 72/22 dla terenu położonego
przy ul. Władysława Jagiełły w Leżajsku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 L/321/22 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 72/22 dla terenu położonego przy ul. Władysława Jagiełły w Leżajsku oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, przyjętego Uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska w Leżajsku uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- §1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 72/22 dla terenu położonego przy ul. Władysława Jagiełły w Leżajsku, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 16,52 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.** Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3
 - 3) 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 4.
- §4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granice terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) U – tereny usług,
 - c) U-PS – teren usług lub składów i magazynów,
 - d) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - e) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - f) KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - g) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - h) IG – teren gazownictwa.
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 ustala się ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr AZP 98-80/45 – ślad osadnictwa z epoki średniowiecza) zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
- §9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem pkt 2.

- 2) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość:
 - a) obiektów małej architektury do 2,5 m,
 - b) innych obiektów budowlanych do 20,0 m z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Jarosław – Rozwadow, DN 250/300 relacji Jarosław – Sandomierz, DN 80 zasilający stację redukcyjno – pomiarową – SRP Leżajsk ul. Sandomierska.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą zbiorczą oznaczoną na części graficznej planu symbolem 1KDZ, która skomunikowana jest z ul. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. Opalińskiego oraz drogą krajową nr 77;
- 2) układ komunikacyjny tworzą:
 - a) droga zbiorcza, oznaczona na części graficznej planu symbolem 1KDZ, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) dopuszcza się dojazdy i dojścia niewyznaczone na części graficznej planu;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) miejsca do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla składów i magazynów – minimum 1 stanowisko postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - dla terenu gazownictwa – minimum 1 stanowisko postojowe.
 - c) w terenach oznaczonych symbolem U-PS oraz U dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych,
 - d) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, nakaz zapewnienia minimum 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§11. 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:
 - a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów min. $\varnothing 160$ mm dla grawitacyjnej lub o średnicy przewodów min. $\varnothing 90$ mm dla ciśnieniowej, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dopuszcza się realizację przyzakładowej podczyszczalni ścieków w terenie 1U-PS;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, dróg i placów poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit b i c,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie 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) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych,
 - d) dopuszcza się zmianę przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN80 zasilającego stację redukcyjno – pomiarową – SRP Leżajsk ul. Sandomierska poprzez jego budowę w granicach planu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowe podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym:
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW - ogniwa fotowoltaiczne w terenie oznaczonym symbolem 1U-PS, z zastrzeżeniem lit. e,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - f) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub wykorzystujące energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) 10 % dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW;

- 2) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami 1U-PS, 1U, 2U, 3U;
- 3) 1 % dla terenów oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1IG, 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR.

§13. W terenie oznaczonym symbolem 1U-PS ustala się granicę terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, oznaczone na części graficznej planu symbolem graficznym.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MNW** (o powierzchni 0,5717 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) parametr określony w pkt 3 nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) obsługę komunikacyjną: z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu oraz z istniejącego dojazdu w terenie 1MNW.

§15. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1U** (o powierzchni 1,8805 ha), **2U** (o powierzchni 2,9211 ha), **3U** (o powierzchni 1,4177 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie: 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: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,1 dla działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość budynków do 16,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) parametry określone w pkt 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ oraz 1KDD,
 - b) terenu 2U z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - c) terenu 3U z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

§16. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-PS** (o powierzchni 5,7330 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług
 - b) teren składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,005 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 16,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) parametry określone w pkt 4 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolem 1KDZ oraz 1KDD.

§17. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1ZP** (o powierzchni 0,1524 ha), **2ZP** (o powierzchni 0,2248 ha), **3ZP** (o powierzchni 0,2147ha), **4ZP** (o powierzchni 0,0082 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej
- 3) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1ZP z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - b) terenu 2ZP z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDD,
 - c) terenu 3ZP z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDD oraz terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR,
 - d) terenu 4ZP z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ oraz terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR.

- §18.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KDZ** (o powierzchni 3,1047 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
 - 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
- §19.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KDD** (o powierzchni 0,1985 ha), **2KDD** (o powierzchni 0,0384 ha), ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
 - 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
- §20.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KR** (o powierzchni 0,0039 ha), **2KR** (o powierzchni 0,1055 ha), ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
- §21.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1IG** (o powierzchni 0,0965 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren gazownictwa;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 4,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie,
 - 3) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

- §22.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 42/03 dla terenu obwodnicy drogowej miasta Leżajska – część A i część B przyjęty uchwałą Nr XXV/247 /05 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 25 sierpnia 2005 opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego nr 112 poz. 1823 z dnia 6 września 2005 r.
- §23.** Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Leżajska.
- §24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.