

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały .....**  
**Rady Miejskiej w Leżajsku**  
**z dnia ..... r.**

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

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały 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, zmienionej Uchwałą Nr V/35/24 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 29 lipca 2024 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 72/22 dla terenu położonego przy ul. Władysława Jagiełły w Leżajsku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 72/22 dla terenu położonego przy ul. Władysława Jagiełły w Leżajsku nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, przyjętego Uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W części obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 72/22 dla terenu położonego przy ul. Władysława Jagiełły w Leżajsku obowiązuje miejscowy plan 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. Zgodnie z obowiązującym planem część obszaru objętego planem przeznaczona jest pod układ komunikacyjny KD-Z3 - droga publiczna klasy zbiorczej, KD-L1 - drogi publiczne klasy lokalnej, R/KDW2 i R/KDW3 - tereny rolnicze z dopuszczeniem realizacji dróg wewnętrznych oraz teren zieleni urządzonej ZP1.

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

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w południowo-zachodniej części miasta Leżajsk o powierzchni ok. 16,29 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 wolnostojącej, tereny usług, teren usług lub składów i magazynów oraz tereny otwarte: tereny zieleni urządzonej a także tereny komunikacji: teren drogi zbiorczej, tereny dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ustalone w miejscowym planie linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD stanowią granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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 2024 r. poz. 1130 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 na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu występują zabytki archeologiczne 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy oraz wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – istniejąca droga zlokalizowana w obszarze objętym planem oraz przylegająca do obszaru objętego planem umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz przylegającej do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analiz i ocen dotyczących aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętymi: uchwałą Nr LXXI/441/24 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- dla części terenów nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, z uwagi na brak zasadności dokonania takich ustaleń,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w brzmieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu oraz kiedy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ww. ustawy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 72/22 dla terenu położonego przy ul. Władysława Jagiełły w Leżajsku był już uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje, dlatego zasadnym jest zastosowanie powyższego artykułu.

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 L/341/22 w dniu 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;
- 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 23 września 2022 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) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 czerwca 2023 r. do 19 lipca 2023 r. oraz zorganizowano w dniu 12 lipca 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 03 sierpnia 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
- 11) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 13 uwag,
- 12) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z częściowego uwzględniania uwag,
- 13) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania i uzyskano ponowne opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania,
- 14) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 kwietnia 2024 r. do 20 maja 2024 r. oraz zorganizowano w dniu 8 maja 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 15) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 04 czerwca 2024 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
- 16) do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 7 uwag,
- 17) Rada Miejska w Leżajsku podjęła Uchwałę Nr V/34/24 z dnia 29 lipca 2024 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 72/22 dla terenu położonego przy ul. Władysława Jagiełły w Leżajsku, zmieniającą obszar objęty planem poprzez wyłączenie części terenu;
- 18) przedstawiono Radzie Miejskiej w Leżajsku do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 72/22 dla terenu położonego przy ul. Władysława Jagiełły w Leżajsku.
- 19) Wojewoda Podkarpacki Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 20 listopada 2024 r. stwierdził nieważność Uchwały Nr VII/62/24 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 14 października 2024 r.,
- 20) Zarzuty Wojewody Podkarpackiego dotyczyły:
  - określenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów ZP- zieleni parkowej, niezgodnie z zapisami obowiązującego studium, Studium dla terenów ZP określa 70% powierzchni biologicznie czynnej,
  - braku spójności pomiędzy ustaleniami planu zawartymi w uchwale i częścią graficzną planu, w zakresie ustaleń ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
  - braku określenia szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału dla terenów gdzie występują działki wąskie i długie np. teren 1U-PS,
  - braku ustalenia terenów komunikacji drogowej wewnętrznej jako przeznaczenia uzupełniającego dla terenu oznaczonego symbolem 1U-PS,
  - braku zamieszczenia uwagi złożonej podczas I wyłożenia do publicznego wglądu w załączniku nr 2 uwagi, która w rzeczywistości nie została uwzględniona.

21) wprowadzono korekty do projektu planu wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego;

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 2024 r. poz. 1112 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.