

**UCHWAŁA NR ROA.0006.86.2025
RADY GMINY LEŻAJSK**

z dnia 8 sierpnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Chałupki
Dębniańskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 oraz 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 2/2024 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Chałupki Dębniańskie, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leżajsk, uchwalonego uchwałą nr XV/146/2000 Rady Gminy Leżajsk z dnia 28 kwietnia 2000 r., z późniejszymi zmianami, z wyłączeniem ustaleń w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, Rada Gminy Leżajsk uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Chałupki Dębniańskie, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 37 ha w granicach przedstawionych w części graficznej.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **elementy technicznego wyposażenia drogi** – należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 2) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne sieci lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku i budowli, przy czym powyższa zasada nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw, aktów wykonawczych, norm i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które na terenie powinno lub może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć:

- a) urządzenia budowlane,
- b) budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe,
- c) magazyny energii,
- d) terenowe urządzenia sportowe,
- e) parkingi,
- f) infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia o szerokości nie mniejszej niż 5 metrów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane w części graficznej, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) stanowisko archeologiczne objęte ochroną;
- 6) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej;
- 7) wymiary w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ustalenia wynikające z tych przepisów:

- 1) granica udokumentowanego złoża „Chałupki Dębniańskie” (GZ 11161);
- 2) granica strefy kontrolowanej od istniejących gazociągów;
- 3) granica strefy kontrolowanej od istniejących gazociągów kopalnianych;
- 4) czynny odwiert Chałupki D-1 wraz ze strefą wolną od zabudowy;
- 5) granica strefy wolnej od zabudowy od urządzeń znajdujących się na ośrodku zbioru gazu;
- 6) teren i obszar górniczy „Chałupki Dębniańskie” (GZ 11161);
- 7) obszar udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów.

3. Oznaczenia graficzne występujące w części graficznej, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług lub elektrowni słonecznej – **U-PEF**, o powierzchni 26,31 ha;
- 2) teren elektrowni słonecznej – **PEF**, o powierzchni 3,31 ha;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**, o powierzchni 0,23 ha;
- 4) teren gazownictwa – **IG**, o powierzchni 0,01 ha;
- 5) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**, o powierzchni 6,30 ha;
- 6) teren zieleni naturalnej – **ZN**, o powierzchni 0,99 ha.

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej – 20%.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;

- 2) nakaz zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości większej niż 50,0 m.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, infrastruktury technicznej i łączności publicznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody uwzględnia się:

- 1) udokumentowane złożę gazu ziemnego, oznaczone w części graficznej – GZ 11161 „Chałupki Dębniańskie”;
- 2) teren górniczy „Chałupki Dębniańskie”;
- 3) obszar górniczy „Chałupki Dębniańskie”;
- 4) położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny:

- 1) U w przypadku lokalizacji usług edukacji, jako tereny zagospodarowane pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) U w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji, jako tereny zagospodarowane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) U w przypadku lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej, jako tereny zagospodarowane pod szpitale i domy pomocy społecznej.

§ 10. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę stanowisk archeologicznych figurujących w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków nr: Chałupki Dębniańskie nr 1 (AZP 100-081/1), Chałupki Dębniańskie nr 2 (AZP 100-081/2), Chałupki Dębniańskie nr 3 (AZP 100-081/3), Chałupki Dębniańskie nr 9 (AZP 100-081/15), Chałupki Dębniańskie nr 20 (AZP 100-081/26), które oznaczono w części graficznej.

2. W obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Prowadzenie robót budowlanych i prac ziemnych, które mogą powodować zniszczenie warstw kulturowych wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawa wody z wodociągowej sieci rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż Ø 32 mm;
- 2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę przyłączy o średnicy nie mniejszej niż Ø 60 mm lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø 200 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, do kanalizacji sanitarnej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø 60 mm;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 60 mm lub na własny teren lub do zbiorników retencyjnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem rozbudowy o linie średniego lub niskiego napięcia, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §13;

- 7) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci o średnicy nie mniejszej niż Ø 25 mm;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §13;
- 9) gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz na zasadach obowiązujących w gminie.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) podziemne, nadziemne i naziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe, sieci ciepłownicze, sieci telekomunikacyjne i elektroenergetyczne;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, niezależnie od ustaleń szczegółowych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, oznaczony w części graficznej, o szerokości 140,0 m – po 70,0 m od osi linii po obu stronach;
- 2) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia, oznaczony w części graficznej, o szerokości 15,0 m – po 7,5 m od osi linii po obu stronach;
- 3) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu o szerokości:
 - a) 100,0 m – po 50,0 m od osi gazociągu dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN700,
 - b) 30,0 m – po 15,0 m od osi gazociągu dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN300,
 - c) 4,0 m – po 2,0 m od osi gazociągu dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN80,
 - d) 2,0 m – po 1,0 m od osi gazociągu dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN90;
- 4) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu kopalnianego o szerokości:
 - a) 4,0 m – po 2,0 m od osi gazociągu dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN50,
 - b) 2,0 m – po 1,0 m od osi gazociągu dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN63;
- 5) strefa wolna od zabudowy w promieniu 50,0 m od czynnego odwiertu Chałupki D-1 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 6) strefa wolna od zabudowy w promieniu 50,0 m od urządzeń znajdujących się na ośrodku zbioru gazu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

2. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- 4) zakazuje się zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m,
- 5) zakazuje się nasadzeń drzew, krzewów i roślinności o wysokości większej niż 3 m,

6) dopuszcza się warunki lokalizacji wszystkich obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:

1) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z eksploatacją linii elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych.

4. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 obowiązuje zakaz:

1) nasadzeń drzew i zieleni wysokiej, z wyłączeniem prowadzenia gospodarki leśnej;

2) składowania materiałów;

3) lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

5. Pas technologiczny, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie obowiązuje w przypadku likwidacji lub skablowania doziemnego linii elektroenergetycznej.

6. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 pkt 3-4 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych niezależnie od ustaleń Rozdziału 2.

7. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 pkt 3-4 dopuszcza się przebudowę gazociągu.

§ 13. W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, w tym biogazowni rolniczej;

2) strefa ochronna tych urządzeń powinna zawierać się w granicach terenu, na którym są one lokalizowane.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostępność komunikacyjną do działek budowlanych bezpośrednio z dróg wewnętrznych, dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu lub najkrótszym możliwym dojazdem do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojścia i dojazdy, których szerokość nie może być mniejsza niż 5,0 m, przy uwzględnieniu przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w tym dróg pożarowych.

§ 15. 1. W zakresie miejsc do parkowania obowiązuje dla terenu usług nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektu usługowego lub nie mniej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

2. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego;

2) miejsca do parkowania wbudowane w budynek;

3) miejsca do parkowania w formie garaży wolnostojących.

3. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje:

1) na terenach dróg publicznych i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

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

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

b) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1U-PEF**, **2U-PEF** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług lub elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m,
- 2) dachy dwuspadowy lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30°.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu 1U-PEF z terenu drogi 1KR;
- 2) dla terenu 2U-PEF z terenu drogi 2KR.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje minimalna powierzchnia działki 600 m²;
- 2) obowiązuje minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazdy.

8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 600 m².

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1PEF, 2PEF** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 8,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące z wyłączeniem:

- 1) budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków gospodarczo-garażowych;
- 2) terenowych urządzeń sportowych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi położonej poza granicami obszaru objętego planem.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
- 2) obowiązuje minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazdy.

8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m².

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1KR, 2KR** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak w części graficznej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) drogę dla pieszych;
- 2) drogę dla rowerów;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) infrastrukturę techniczną;
- 5) zieleń przydrożną.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1IG** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren gazownictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren zieleni naturalnej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m,
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30°.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem:

- 1) budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków gospodarczo-garażowych;
- 2) magazynów energii;
- 3) terenowych urządzeń sportowych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi położonej poza granicami obszaru objętego planem.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1RN, 2RN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych w zakresie melioracji, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się drogi transportu rolnego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1ZN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem: komunikacji drogowej wewnętrznej oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leżajsk.

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

Przewodniczący Rady

Lukasz Fleszar



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WSI CHAŁUPKI DĘBIAŃSKIE

SKALA 1:1000

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-PEF** teren usług lub elektrowni słonecznej
- PEF** teren elektrowni słonecznej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IG** teren gazownictwa
- RN** teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- ZN** teren zieleni naturalnej
- AZP 100-081/1 stanowisko archeologiczne objęte ochroną
- granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej
- 7.7 wymiary w metrach

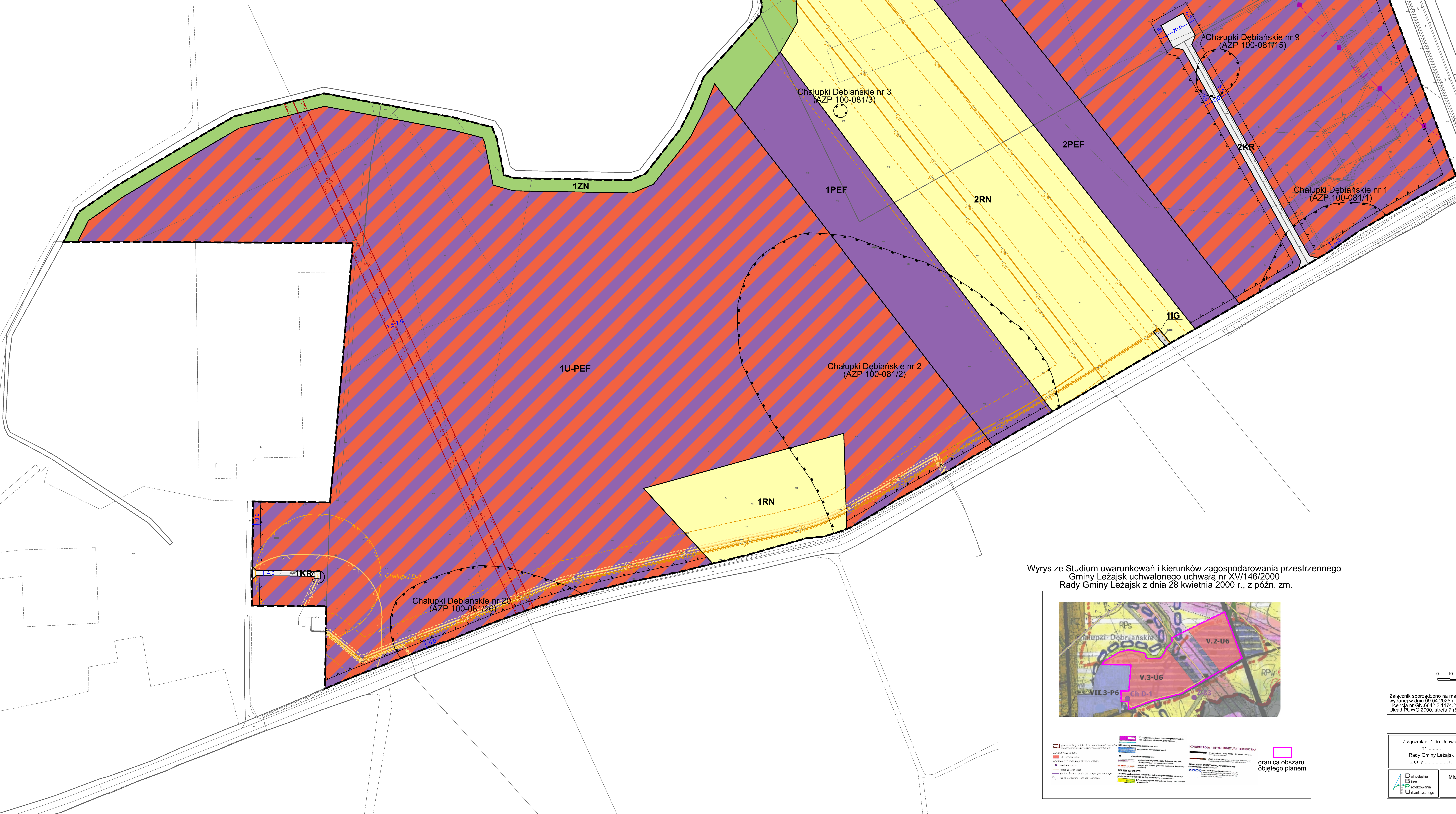
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- ZU granica udokumentowanego złoża "Chałupki Dębniańskie" (GZ 11161)
- granica strefy kontrolowanej od istniejących gazociągów
- granica strefy kontrolowanej od istniejących gazociągów kopalnianych
- czynny odwiert Chałupki D-1 wraz ze strefą wolną od zabudowy
- granica strefy wolnej od zabudowy od urządzeń znajdujących się na ośrodku zbioru gazu

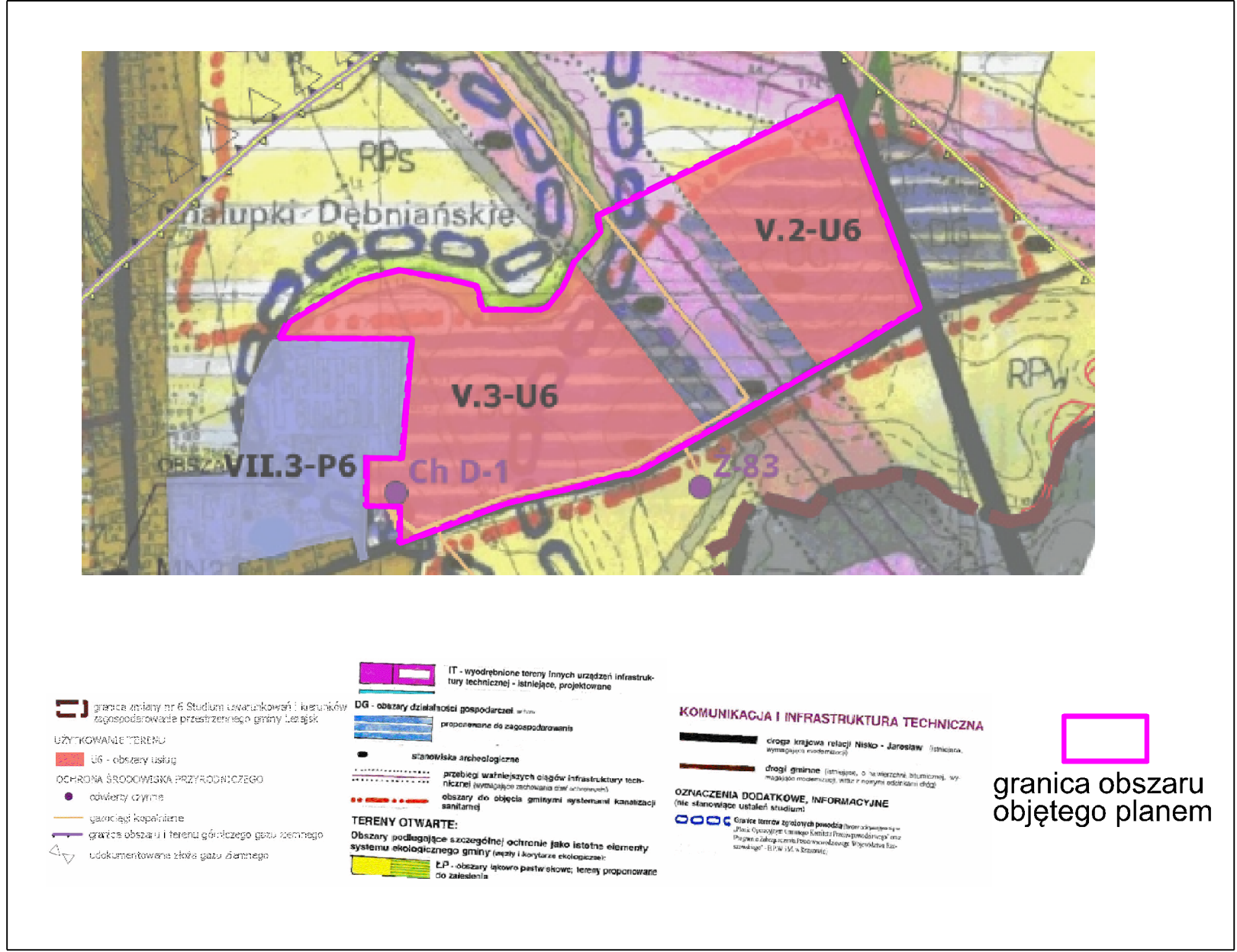
Teren w całości zlokalizowany jest w granicach terenu i obszaru górniczego "Chałupki Dębniańskie" (GZ 11161) oraz w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- GW istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DN700/DN300/DN90/DN80/DN63
- GW istniejące gazociągi kopalniane wysokiego ciśnienia DN50



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leżajsk uchwalonego uchwałą nr XV/146/2000 Rady Gminy Leżajsk z dnia 28 kwietnia 2000 r., z późn. zm.



0 10 50 100 m

Załącznik nr 1 do Uchwały
Rady Gminy Leżajsk
z dnia r.

Przewodniczący
Rady Gminy Leżajsk

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego terenu
wsi Chałupki Dębniańskie

skala
rysunku
1:1000

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 2024 r., poz. 1130, ze zm.) Rada Gminy Leżajsk stwierdza, że:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Chałupki Dębiańskie przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

- a) przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w razie potrzeby ich realizacji.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, a także środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ROA.0006.86.2025
Rady Gminy Leżajsk
z dnia 8 sierpnia 2025 r.
Zalacznik3.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 Rady Gminy Leżajsk
z dnia w sprawie chwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
wsi Chałupki Dębniańskie

Przedmiotowa uchwała Rady Gminy Leżajsk jest wynikiem realizacji uchwały nr 2/2024 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Chałupki Dębniańskie, zwana dalej planem.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie pod tereny: usług lub elektrowni słonecznej, elektrowni słonecznej, komunikacji drogowej wewnętrznej, gazownictwa, rolnictwa z zakazem zabudowy i zieleni naturalnej.

Głównym celem 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 opracowywanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej gminy Leżajsk, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leżajsk. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan, jest zgodny z ustaleniami tego Studium. Natomiast w myśl art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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), w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych wyłączony został obowiązek sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wyłączony został obowiązek stwierdzenia przez Radę Gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza w tym zakresie ustaleń Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Do planu stosuje się przepisy przejściowe zawarte w 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).

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ SYSTEM S.A. opinią z dnia 22 maja 2025 r. wnioskował o wpisanie zapisów: „ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji, uzbrojenia terenu, robót budowlanych, projektów i prac zagospodarowania terenu w zbliżeniu do gazociągów wysokiego ciśnienia i stref kontrolnych występujących na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego” Zgodnie z wyrokiem WSA we Wrocławiu II SA/Wr 112/14 oraz innymi, formułowanie w planie miejscowym wszelkiego rodzaju zapisów: „za zgodą zarządcy”, „po uzgodnieniu z zarządcą” i inne tym podobne wskazywane są jako naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nakładanie obowiązków w postaci konieczności uzyskania zgód, uwzględnienia warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty stanowi wykroczenie poza kompetencję przyznaną mocą art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. W zakresie konieczności przestrzegania granic kompetencji ustawowej oraz działania na podstawie i w granicach prawa należy przyjąć, że organ stanowiący, podejmując akty prawne (zarówno akty prawa miejscowego, jak i akty, które nie są zaliczane do tej kategorii aktów prawnych) w oparciu o normę ustawową, musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Gminy Leżajsk o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu w dniach od 6 czerwca 2025 r. do 18 lipca 2025 r. Spotkania otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami odbyły się w dniu 18.06.2025 r. i 23.06.2025 r. Następnie projektant pełnił dyżur w dniach 24.06.2025 r. i 25.06.2025 r. Do konsultowanego projektu wpłynęły trzy uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Leżajsk, zgodnie z raportem podsumowującym konsultacje.

W oparciu o art. 42 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 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 planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Plan uwzględnienia rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego.

W projekcie planu nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak przedmiotu. Ustalono ochronę dla stanowisk archeologicznych.

Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach, które uwzględniono zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Uwzględniono prawo własności poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych. Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie infrastruktury technicznej, a przyjęte w planie ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami rozdziału 1a oraz art. 17 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do planu, zorganizowania konsultacji społecznych, w tym zorganizowania: spotkań otwartych i dyżurów projektanta, wyznaczenia terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. 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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu komunikacyjnego, uzupełniając w niezbędnym zakresie o projektowane drogi wewnętrzne.

Obszar opracowania położony jest w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przy drodze krajowej nr 77. Zapisy uchwały służą rozwojowi nowej zabudowy głównie na terenach usług. 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.

Podjmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Chałupki Dębniańskie dokonano analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Ustalenia planu są zgodne z treścią oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą nr 109/2018 Rady Gminy Leżajsk z dnia 10 października 2018 roku.

Zgodnie z wynikami analiz wykonanych na potrzeby oceny aktualności zasadnym jest uruchomienie nowych terenów budowlanych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Przekształcenie większości analizowanego obszaru na tereny usług 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. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków do rozwoju aktywności gospodarczej na terenie gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia dyspozycje zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leżajsk w zakresie przeznaczenia większości obszaru pod usługi a także możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Chałupki Dębniańskie jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Leżajsk oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Chałupki Dębniańskie za uzasadnione.