

**UCHWAŁA NR BR.0006.9.2026
RADY GMINY LEŻAJSK**

z dnia 10 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto” – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 poz. 1153) 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 7/2024 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto”, zmienioną uchwałą nr 77/2025 Rady Gminy Leżajsk z dnia 20 sierpnia 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto”, 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 „Park Przemysłowy Stare Miasto” – etap I, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 174,88 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) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°, realizowany także w formie dachu zielonego rozumianego jako dach pokryty nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin zimozielonych, ekstensywnych;
- 2) **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;
- 3) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne sieci lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żadna ściana lub inny element konstrukcyjny budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż:

- a) 1,5 m przez elementy budynku, takie jak np. taras, balkon, okap,
 - b) 2,0 m przez schody, podnośniki i rampy dla niepełnosprawnych;
- 5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw, aktów wykonawczych, norm i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które na terenie powinno lub może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **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) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej;
- 6) stanowiska archeologiczne objęte ochroną;
- 7) obszar stanowiska archeologicznego AZP 48(98-80)111 objętego ochroną;
- 8) 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 strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- 2) granica strefy ochrony pośredniej ujęć wody;
- 3) granica strefy kontrolowanej od istniejących gazociągów;
- 4) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**, o powierzchni 15,99 ha;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – **MN-U**, o powierzchni 0,40 ha;
- 3) teren usług lub produkcji – **U-P**, o powierzchni 97,33 ha;
- 4) teren produkcji – **P**, o powierzchni 32,80 ha;
- 5) teren drogi zbiorczej – **KDZ**, o powierzchni 2,19 ha;

- 6) teren drogi lokalnej – **KDL**, o powierzchni 2,27 ha;
- 7) teren drogi dojazdowej – **KDD**, o powierzchni 8,64 ha;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**, o powierzchni 1,50 ha;
- 9) teren elektroenergetyki – **IE**, o powierzchni 1,33 ha;
- 10) teren gazownictwa – **IG**, o powierzchni 0,12 ha;
- 11) teren wodociągów – **IW**, o powierzchni 0,60 ha;
- 12) teren ciepłownictwa – **IC**, o powierzchni 1,70 ha;
- 13) teren lasu – **L**, o powierzchni 3,30 ha;
- 14) teren zieleni naturalnej – **ZN**, o powierzchni 3,97 ha;
- 15) teren zieleni urządzonej wysokiej – **ZPW**, o powierzchni 2,74 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 – 1%.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się: nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z częścią graficzną.

§ 7. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów budowlanych oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie: funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu lub przekraczają ustalone linie zabudowy:

- 1) rozbudowę, nadbudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu na funkcję zgodną z ustaleniami uchwały;
- 3) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż do ustaleń uchwały;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska obowiązuje: zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) granice stref ochrony bezpośredniej ujęć wody, oznaczone w części graficznej, dla których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) granice stref ochrony pośredniej ujęć wody, oznaczone w części graficznej, dla których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) położenie całego obszaru objętego planem w graniach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 11. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę stanowisk archeologicznych figurujących w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków nr: AZP 48(98-80)111, AZP 64(98-80)7, AZP 65(98-80)8, AZP 63(98-80)6, AZP 56(98-80)42, AZP 62(98-80)5, AZP 61(98-80)4, AZP 60(98-80)3, AZP 2(98-80)1, AZP 75(98-80)18, AZP 76(98-80)19, AZP 77(98-80)20, AZP 74(98-80)17, AZP 78(98-80)21, AZP 81(98-80)24, AZP 83(98-80)26, AZP 84(98-80)27, AZP 67(98-80)10, AZP 69(98-80)12, AZP 73(98-80)16, AZP 80(98-80)23, AZP 82(98-80)25, 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.

§ 12. 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 50 mm lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø 50 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 50 mm;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 50 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 §14;
- 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 §14;
- 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 komunalnych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę przyzakładowych podczyszczalni, oczyszczalni lub instalacji odzysku wody.

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

2) pas technologiczny linii elektroenergetycznej:

- a) wysokiego napięcia, oznaczony w części graficznej, o szerokości 20,0 m – po 10,0 m od osi linii po obu stronach,
- b) średniego napięcia, oznaczony w części graficznej, o szerokości 11,0 m – po 5,5 m od osi linii po obu stronach;

3) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości:

- a) 30,0 m – po 15,0 m od osi gazociągu dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN160,
- b) 30,0 m – po 15,0 m od osi gazociągu dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN100.

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

- 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 3,0 m;
- 6) dopuszcza się warunki lokalizacji wszystkich obiektów i urządzeń oraz zmiany w kwalifikacji terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

5. Strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie obowiązują w przypadku likwidacji lub przebudowy gazociągu.

6. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych niezależnie od ustaleń Dział II.

§ 14. 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;
- 2) strefa ochronna tych urządzeń powinna zawierać się w granicach terenu, na którym są one lokalizowane.

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

- 1) dostępność komunikacyjną do działek bezpośrednio z dróg publicznych, wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu lub najkrótszym możliwym dojazdem do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony jest w części graficznej symbolami: KDZ, KDL, KDD.

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.

§ 16. 1. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla terenu usług nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni obiektów usługowych lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych;

- 3) dla terenu usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 4) dla terenu produkcji nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni obiektów produkcyjnych.

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.

§ 17. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych i w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc 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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) teren usług sportu i rekreacji,
 - f) teren usług biurowych i administracji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 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 ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, infrastruktury technicznej i łączności publicznej oraz odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 1MN z terenów dróg 1KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD;
- 2) dla terenu 2MN z terenów dróg 1KDL, 1KDD, 3KDD, 4KDD i 2KR;
- 3) dla terenu 3MN z terenów dróg 2KDD i 1KR;
- 4) dla terenu 4MN z terenów dróg 2KDD, 3KDD, 5KDD i 1KR;
- 5) dla terenu 5MN z terenów dróg 3KDD, 4KDD, 5KDD i 3KR;
- 6) dla terenu 6MN z terenów dróg 4KDD, 5KDD i 3KR.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 600,0 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600,0 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 400,0 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 18,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 12,0 m,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 8,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1-3, nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazd.

9. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek ustala się dla zabudowy: wolnostojącej – 600,0 m², bliźniaczej – 600,0 m², szeregowej – 400,0 m².

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

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 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 ustala się:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, infrastruktury technicznej i łączności publicznej oraz odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 13KDD.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki 600,0 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1, nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazdy.

9. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek ustala się 600,0 m².

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P, 8U-P, 9U-P, 10U-P, 11U-P** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków: 25,0 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° lub dachy płaskie i łukowe;
- 3) dopuszcza się budowle o wysokości powyżej 25,0 m oraz o innych kątach nachylenia dachów.

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

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 1U-P z terenów dróg 2KDL, 6KDD i 7KDD;
- 2) dla terenu 2U-P z terenów dróg 6KDD, 7KDD, 10KDD, 11KDD i 10KR;
- 3) dla terenu 3U-P z terenów dróg 11KDD, 12KDD, 8KR i 9KR;
- 4) dla terenu 4U-P z terenów dróg 11KDD i 12KDD;
- 5) dla terenów 5U-P i 6U-P z terenów dróg 10KDD i 11KDD;
- 6) dla terenu 7U-P z terenów dróg 2KDL, 7KDD, 8KDD, 10KDD, 4KR i 7KR;
- 7) dla terenu 8U-P z terenów dróg 10KDD i 7KR;
- 8) dla terenu 9U-P z terenów dróg 3KDL, 9KDD i 6KR;
- 9) dla terenu 10U-P z terenów dróg 9KDD, 5KR i 6KR;
- 10) dla terenu 11U-P z terenów dróg 2KDL, 8KDD i 5KR.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 1000,0 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;

4) ustaleń, o których mowa w pkt 1-3, nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazd.

8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek ustala się 1000,0 m².

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

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniając: teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczane:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren elektrowni wiatrowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków: 25,0 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° lub dachy płaskie i łukowe;
- 3) dopuszcza się budowle o wysokości powyżej 25 m oraz o innych kątach nachylenia dachów.

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

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 1P z terenów dróg 3KDL, 8KDD, 5KR, 6KR i 7KR;
- 2) dla terenu 2P z terenu drogi 14KDD.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 1000,0 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1-3, nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazd.

8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek ustala się 1000,0 m².

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.

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

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

- 1) drogi;
- 2) urządzenia drogi rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 3) urządzenia obce rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.

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

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

- 1) drogi;
- 2) urządzenia drogi rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 3) urządzenia obce rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym: dla terenów 1KDL i 2KDL;
- 2) o znaczeniu lokalnym: dla terenu 3KDL.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

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

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

- 1) drogi;
- 2) urządzenia drogi rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 3) urządzenia obce rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR** 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 ustala się 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.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 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° lub dachy płaskie.

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

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenowych urządzeń sportowych.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi 13KDD.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren gazownictwa.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 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° lub dachy płaskie.

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

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenowych urządzeń sportowych.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 8KDD.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1IW, 2IW, 3IW, 4IW, 5IW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren wodociągów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 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° lub dachy płaskie.

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

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną 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 terenowych urządzeń sportowych.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 1IW z terenu drogi 9KR;

- 2) dla terenu 2IW z terenu drogi 8KR;
- 3) dla terenu 3IW z terenu drogi 11KDD;
- 4) dla terenu 4IW z terenu drogi 4KR;
- 5) dla terenu 5IW z terenu drogi 10KDD.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren ciepłownictwa.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 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° lub dachy płaskie i łukowe.

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

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

5. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące, z wyłączeniem terenowych urządzeń sportowych.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 11KDD.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren lasu.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 2) dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, w tym dach płaski.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,02;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,02;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,75.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1ZN**, **2ZN**, **3ZN** 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 ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem: dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

2. Ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej wysokiej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem: dróg wewnętrznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leżajsk.

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

Przewodniczący Rady

Łukasz Fleszar

Załącznik nr 1 do uchwały nr BR.0006.9.2026
Rady Gminy Leżajsk
z dnia 10 lutego 2026 r.
Zalacznik1.pdf

CZEŚĆ GRAFICZNA

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 „Park Przemysłowy Stare Miasto” – etap I 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 BR.0006.9.2026
Rady Gminy Leżajsk
z dnia 10 lutego 2026 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto” – etap I

Przedmiotowa uchwała Rady Gminy Leżajsk jest wynikiem realizacji uchwały nr 7/2024 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto”, zmienionej uchwałą nr 77/2025 Rady Gminy Leżajsk z dnia 20 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto”, zwana dalej planem.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia uchwały Rady Gminy Leżajsk Nr LV/364/2006 Rady Gminy Leżajsk z dnia 18 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto”, zmienionej Uchwałą Nr XL/261/09 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 września 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto”, zmienionej Uchwałą Nr 53/2018 z dnia 18 maja 2018 r. o zmianie Nr 2 uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto”, zmienionej Uchwałą Nr 90/2020 z dnia 28 października 2020 r. w sprawie zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto”.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług lub produkcji, produkcji, drogi zbiorczej, drogi lokalnej, drogi dojazdowej, komunikacji drogowej wewnętrznej, elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, ciepłownictwa, lasu, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej wysokiej.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ujednolicenie przepisów dla całego obszaru oraz skorygowanie ustaleń obowiązujących aktów prawnych zgodnie ze składanymi wnioskami.

Istotnym elementem opracowywanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej gminy Leżajsk, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leżajsk. Przeprowadzona analiza zgodności ustaleń 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 ze zm.), w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych wyłączony został obowiązek sporządzenia przez wójta 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.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych. Ze względu na istniejące zagospodarowanie i planowane przeznaczenie nie zaszła potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

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 ze zm.).

Plan został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na mapie w postaci wektorowej, wydanej przez Starostwo Powiatowe w Leżajsku na licencji GN.6642.2.562.2024 1808 P z dnia 06.05.2024 r. Część graficzną sporządzono w układzie PUG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

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 potrzeb wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu w dniach od 7 października 2025 r. do 4 listopada 2025 r. Spotkania otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami odbyły się w dniach 14 października 2025 r. i 15 października 2025 r. Następnie projektant pełnił dyżur w dniach 27 października 2025 r. i 28 października 2025 r. Do konsultowanego projektu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Leżajsk.

Przeprowadzono kolejne konsultacje społeczne dotyczące projektu planu w dniach od 8 grudnia 2025 r. do 7 stycznia 2026 r. Spotkania otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami odbyły się w dniach 15 grudnia 2025 r. i 18 grudnia 2025 r. Następnie projektant pełnił dyżur w dniach 16 grudnia 2025 r. i 17 grudnia 2025 r. Do konsultowanego projektu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Leżajsk.

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.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Uwzględniono regulacje ochrony krajobrazu wynikające z audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego. W granicach obszaru opracowania nie zidentyfikowano jednak krajobrazów priorytetowych.

W projekcie planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla stanowisk archeologicznych. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia 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. Granie opracowania obejmują tereny częściowo zainwestowane położone w granicach oraz otoczeniu struktury funkcjonalno-przestrzennej Parku Przemysłowego i obejmują m.in. tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej i infrastruktury technicznej i drogowej. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

Uwzględniono prawo własności poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w trakcie, których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

Na obszarze nie występują tereny, dla których należało ustalić 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. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

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, zorganizowanie konsultacji społecznych, w tym zorganizowanie: spotkań otwartych i dyżurów projektanta, wyznaczenie 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 i prawnych przy uwzględnieniu złożonych wniosków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wyznaczeniu elementów publicznego układu komunikacyjnego oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

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

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący i projektowany układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Obszar opracowania położony jest w granicach i sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicy jednostki osadniczej obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto” 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie zarówno z dochodami jak i z wydatkami ze strony gminy.

Łącznie, na skutek uchwalenia planu miejscowego i pełnej realizacji jego ustaleń:

–prognozowane nowe wpływy do budżetu gminy Leżajsk wyniosą około 11538,5 tys. zł rocznie oraz 885,0 tys. zł jednorazowo,

–prognozowane straty i nowe wydatki z budżetu tej gminy wyniosą około 0,6 tys. zł rocznie oraz 489,1 tys. zł jednorazowo.

Termin pełnej realizacji ustaleń planu nie jest możliwy do przewidzenia i nie jest prawnie wymagany. Wydatki ponoszone jednorazowo, najprawdopodobniej wystąpią w pierwszych latach po uchwaleniu planu. Nowe wpływy do budżetu gminy będą kumulować się z biegiem lat, wraz z zaawansowaniem procesu inwestycyjnego umożliwianego ustaleniami planu.

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 funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia dyspozycje zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leżajsk w zakresie przeznaczenia większości obszaru pod produkcję i usługi, ze względu na położenie tego obszaru (drogi).

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Park Przemysłowy Stare Miasto” – etap I 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 „Park Przemysłowy Stare Miasto” – etap I za uzasadnione.