

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU
z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa
mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/240/21 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 13 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, przyjętego Uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Miejska w Leżajsku uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- §1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 2,17 ha, zwany dalej planem.
- §2.** Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.
- §3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.
- §4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią okapów i nadwieszń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz pochylni, schodów z zadaszeniami przy wejściach do budynków lub do

kondygnacji podziemnych, tarasów w poziomie terenu, obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem, aby wysunięcia te nie wykraczały poza granicę obszaru objętego planem;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) 1MW(U), 2MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) 1KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się :

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków o niskim nasyceniu barw oraz kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, blacha i szkło.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§8. W zakresie sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2MW(U) wskazuje się odpowiednim symbolem położone w części granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- 2) w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 1MW(U), 2MW(U) wskazuje się odpowiednim symbolem położone w części granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

- 3) w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 1MW(U), 2MW(U) wskazuje się odpowiednim symbolem położone w części granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) dla budynków realizowanych w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 1 i 2, ustala się:
 - a) nakaz realizacji podwyższonego parteru na wysokości co najmniej 0,8 m,
 - b) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDD oraz drogę przylegającą do obszaru objętego planem – ul. Długą;
- 2) układ komunikacyjny tworzy droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się dojazdy i dojścia niewyznaczone na rysunku planu;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - b) miejsca do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny,
 - dla usług – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektu.
 - c) dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych - do kanalizacji sanitarnej:
 - a) grawitacyjnej o średnicy przewodów min. \varnothing 160 mm,
 - b) ciśnieniowej o średnicy przewodów min. \varnothing 90 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów kanalizacyjnych min. \varnothing 160 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowe podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - f) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U);
- 2) 1% dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW(U)** (o powierzchni 1,13 ha), **2MW(U)** (o powierzchni 0,89 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, z wykluczeniem stacji paliw, przy czym realizacja usług wyłącznie w lokalach użytkowych zlokalizowanych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) placów zabaw,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) parkingów i garaży;

- 4) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) minimalna wysokość zabudowy: 11,5 m,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) parametr określony w pkt 6 nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, przylegającej do terenów 1MW(U), 2MW(U), ul Długiej.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** (o powierzchni 0,15 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§15. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Leżajska.

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