

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

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

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, przyjętego Uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 71/21 terenu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego położonego przy ul. Długiej i Słonecznej w Leżajsku nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części miasta, pomiędzy ulicą Długą a rzeką Jagódką ok. 2,17 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu ustala tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z dopuszczeniem usług, oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze objętym planem będzie realizowana inwestycja celu publicznego oznaczeniu lokalnym – droga klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie

jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu nie występują zabytki, zabytki archeologiczne ani dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

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

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

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętymi: uchwałą Nr LI/337/18 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska” oraz uchwałą Nr LI/338/18 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Leżajsku podjęła Uchwałę Nr XXXIX/240/21 w dniu 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;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 15 listopada 2021 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii MKUA;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono zmiany wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii.

w związku z określeniem warunków dla ochrony przed powodzią w decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

- „W przypadku realizacji inwestycji budowlanych na części terenu 1MW [określenie to prawdopodobnie stanowi pomyłkę pisarską, zapewne warunki dotyczą terenów 1MW(U), 2MW(U)], znajdującym się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m, należy poziom posadowienia parteru planowanych/projektowanych obiektów budowlanych wynieść o 0,30 m ponad rzędną zwierciadła wody Q1%, wyznaczoną na podstawie map zagrożenia powodziowego.

- Dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na ww. terenie 1MW należy wykonać pionową izolację przeciwwodną do rzędnej minimalnej Q1% + 0,30 m.

- Obiekty na ww. terenie realizowane w obszarze do głębokości 0,5 m, należy wykonać bez podpiwniczenia.

- Prace prowadzić poza okresem zagrożenia powodziowego.

- W przypadku zakończonych inwestycji należy uporządkować teren robót.”

do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany niewykraczające poza zakres wskazany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. skorygowano zapisy planu zgodnie z warunkiem określonym w tiret 1:

*„§ 8 pkt. 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,*

Projekt planu w wersji przekazanej do zaopiniowania lub uzgodnienia z właściwymi organami, zawierał już zapis dotyczący zakazu realizacji kondygnacji podziemnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z warunkiem określonym w tiret 3. Pozostałe warunki określone przez Dyrektora w ww. decyzji obowiązują niezależnie od zapisów planu podczas procedury wydawania pozwolenia na budowę, ponieważ decyzja administracyjna rozstrzyga sprawę co do istoty w całości lub części, a więc w sposób wiążący i trwały ustanawia, zmienia lub znosi stosunki administracyjne.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Leżajsku zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Leżajsku przedstawił negatywną opinię do projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu z właściwymi organami, dokonano uzgodnienia projektu planu miejscowego z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, który w decyzji określił warunki dla ochrony terenu przed powodzią, tym samym pozwalając na realizację zabudowy w tym obszarze. W związku z powyższym uwagi Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Leżajsku dotyczące lokalizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wydają się wykraczać poza jego kompetencje, podobnie jak zgłoszenie uwagi odnośnie lokalizacji zabudowy w odległości ok. 350 m od oczyszczalni ścieków, od której nie wskazano stref ograniczonego użytkowania - zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla rozbudowy oczyszczalni w zakresie kompostowni osadów ściekowych i biokomponentów z dnia 24 czerwca 2015 r. (nr OS/AM.6220.2.4.2014/15), dla planowanego przedsięwzięcia nie zachodziła konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. W prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego uwzględniono ewentualne uciążliwości związane z lokalizacją zabudowy w pobliżu tego obiektu oraz w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.