Projekt

UCHWAŁA NR XXXIII/.../26
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU

z dnia 26 listopada 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 23/II/25 dla terenu położonego przy ul. Fabrycznej w Leżajsku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XX/151/25 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 27 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 23/II/25 dla terenu położonego przy ul. Fabrycznej 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 23/II/25 dla terenu położonego przy ul. Fabrycznej w Leżajsku, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 6,4818 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 pokazano na części graficznej planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną cześć niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.

§ 3. Załącznikiem do niniejszej uchwały są ponadto:

1) 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 2
2) 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 3.

§ 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 części graficznej planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią okapów i nadwieszeń 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.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z sąsiedztwem linii kolejowej;

5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi w tym:

a) U – teren usług

b) U - P – teren usług lub produkcji

c) U - PS – teren usług lub składów i magazynów,

d) ZN – teren zieleni naturalnej,

e) KDZ – tereny dróg zbiorczych,

f) KKK - tereny komunikacji kolejowej.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej 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 kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

3) nakaz uwzględnienia położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów ustanowionego decyzją MOŚZNiL z 18 lipca 1997 r. Nr KDH 1/013/6037/97 i zmienionego w „Dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów" zatwierdzonym przez Ministra Środowiska decyzją znak: DGiKGhg-4731-40/6909/55581/11/MJ z dnia 15.12.2011 r.

4) nakaz uwzględnienia położenia części obszaru objętego planem w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Grupy Żywiec S.A.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;

2) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość innych obiektów budowlanych do 20,0 m;

3) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu związana z sąsiedztwem linii kolejowej o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w sąsiedztwie linii kolejowej, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi zbiorcze oznaczone na części graficznej planu symbolami 1KDZ, 2KDZ;

2) układ komunikacyjny tworzą drogi zbiorcze, oznaczone na części graficznej planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu oraz poszerzenie istniejącej ul. Hutniczej oznaczone symbolem 3KDZ;

3) 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 usług handlu – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
- dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje,
- dla usług gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 7 miejsc konsumpcyjnych,
- dla pozostałych usług niewymienionych powyżej – minimum 1 stanowisko postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni magazynowej,
- dla składów i magazynów – minimum 1 stanowisko postojowe na 10 stanowisk pracy,
- dla produkcji - minimum 1 stanowisko postojowe na 10 stanowisk pracy;

c) w terenach oznaczonych symbolem U-PS oraz U-P dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych,

d) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, nakaz zapewnienia minimum 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

1) możliwość budowy nowych oraz 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 ø80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów min. ø160 mm dla grawitacyjnej lub o średnicy przewodów min. ø 90 mm dla ciśnieniowej;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, dróg i placów poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit b i c,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,

c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów kanalizacyjnych min. ø 160 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min. ø 90 mm dla kanalizacji ciśnieniowej;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż ø 32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych,

c) dopuszczenie wykorzystania 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) realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowe podziemne,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni z zastrzeżeniem lit e,

e) dopuszczenie wytwarzania 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 wykorzystujących energię odnawialną,

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) 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 1U-P, 1U-PS;

2) 1% dla terenów oznaczonych symbolem 1ZN, 1KKK, 2KKK, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U** (o powierzchni 1,0373 ha) ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,

d) minimalna intensywność zabudowy: 0,005,

e) maksymalna wysokość budynków: 16,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;

5) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego:

a) minimalna szerokość drogi - 5 m,

b) dla komunikacji drogowej wewnętrznej do więcej niż 2 działek budowlanych, nieposiadającej obustronnego włączenia do istniejącego układu komunikacji drogowej, nakaz zakończenia jej placem nawrotowym umożliwiającym zawrócenie pojazdów komunalnych i ratowniczych;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 7;

7) parametry określone w pkt 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-PS** (o powierzchni 2,4578 ha) ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług

b) teren składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,

d) minimalna intensywność zabudowy: 0,005,

e) maksymalna wysokość budynków: 16,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;

5) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego:

a) minimalna szerokość drogi - 5 m,

b) dla komunikacji drogowej wewnętrznej do więcej niż 2 działek budowlanych, nieposiadającej obustronnego włączenia do istniejącego układu komunikacji drogowej, nakaz zakończenia jej placem nawrotowym umożliwiającym zawrócenie pojazdów komunalnych i ratowniczych;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 7;

7) parametry określone w pkt 6 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

8) obsługę komunikacyjną:

a) z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ,

b) z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu przylegającej do północnej granicy obszaru objętego planem.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-P** (o powierzchni 0,9094 ha) ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług

b) teren produkcji

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, teren elektrowni wiatrowej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05,

d) minimalna intensywność zabudowy: 0,005,

e) maksymalna wysokość budynków: 16,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub płaskie;

5) zakaz lokalizacji biogazowni;

6) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego:

a) minimalna szerokość drogi - 5 m,

b) dla komunikacji drogowej wewnętrznej do więcej niż 2 działek budowlanych, nieposiadającej obustronnego włączenia do istniejącego układu komunikacji drogowej, nakaz zakończenia jej placem nawrotowym umożliwiającym zawrócenie pojazdów komunalnych i ratowniczych;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem pkt 8;

8) parametry określone w pkt 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

9) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZN** (o powierzchni 0,5012 ha) ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95;

4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KKK** (o powierzchni 0,0049 ha), **2KKK** (o powierzchni 0,0297 ha) ustala się:

1) przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej;

2) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty inżynieryjne służące obsłudze towarowego ruchu kolejowego, przejazdy kolejowo – drogowe i przejścia w poziomie szyn, urządzenia służące zapewnieniu bezpieczeństwa;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

4) obsługę komunikacyjną z dróg przyległych zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KDZ** (o powierzchni 1,0576 ha), **2KDZ** (o powierzchni 0,4758 ha), **3KDZ** (o powierzchni 0,0081 ha) ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;

2) sposób zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 29/97 – teren na cele publiczne oraz działalność gospodarczą komercyjną w rejonie ulic: Hutniczej, Fabrycznej, Przemysłowej i terenów kolejowych w Leżajsku przyjęty uchwałą Nr X/84/99 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 29 października 1999 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego nr 33 poz. 1310 z dnia 14 grudnia 1999 r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Leżajska.

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

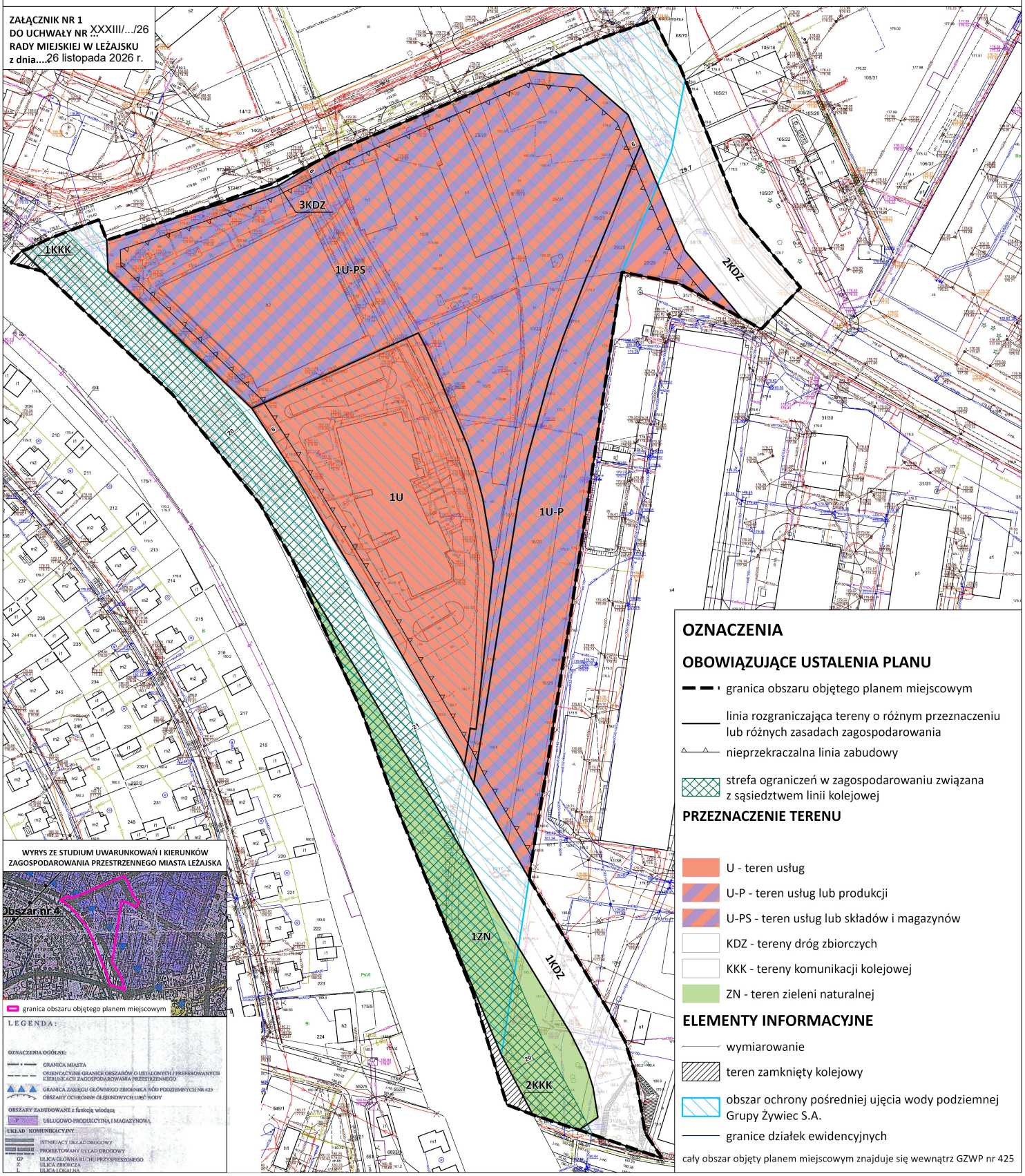
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 23/II/25
DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. FABRYCZNEJ W LEŻAJSKU

układ PL-2000 pas 7
skala 1:1 000
0 25 50 100 150 m

N

licencja mapy: GN.6642.2.449.2026_1808_P

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIII/.../26
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU
z dnia...26 listopada 2026 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSKA

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z sąsiedztwem linii kolejowej

PRZEZNACZENIE TERENU

- U - teren usług
- U-P - teren usług lub produkcji
- U-PS - teren usług lub składów i magazynów
- KDZ - tereny dróg zbiorczych
- KKK - tereny komunikacji kolejowej
- ZN - teren zieleni naturalnej

ELEMENTY INFORMACYJNE

- wymiarowanie
- teren zamknięty kolejowy
- obszar ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Grupy Żywiec S.A.
- granice działek ewidencyjnych

cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się wewnątrz GZWP nr 425

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/.../26

Rady Miejskiej w Leżajsku

z dnia 26 listopada 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 23/II/25 dla terenu położonego przy ul. Fabrycznej w Leżajsku inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 638) Rada Miejska w Leżajsku postanawia przyjąć następujący sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1) zadania z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą przez Miasto Leżajsk, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

2) realizacja inwestycji należących do zadań własnych gminy finansowana będzie z budżetu, funduszy strukturalnych, funduszy ochrony środowiska, a także na podstawie porozumień z innymi podmiotami;

3) dopuszcza się zmianę sposobu finansowania w przypadku pozyskania funduszy z innych źródeł;

4) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu muszą być ustalone w uchwale budżetowej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/.../26

Rady Miejskiej w Leżajsku

z dnia 26 listopada 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

Projekt planu miejscowego sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XX/151/25 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 27 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 23/II/25 dla terenu położonego przy ul. Fabrycznej w Leżajsku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 23/II/25 dla terenu położonego przy ul. Fabrycznej 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.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w mieście Leżajsk, jego powierzchnia wynosi ok. 6,5 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym w części graficznej, sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr od 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 29/97 – teren na cele publiczne oraz działalność gospodarczą komercyjną w rejonie ulic: Hutniczej, Fabrycznej, Przemysłowej i terenów kolejowych w Leżajsku przyjęty uchwałą Nr X/84/99 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 29 października 1999 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego nr 33 poz. 1310 z dnia 14 grudnia 1999 r.

Projekt planu ustala tereny:

a) U – teren usług
b) U - P – teren usług lub produkcji
c) U - PS – teren usług lub składów i magazynów,
d) ZN – teren zieleni naturalnej,
e) KDZ – tereny dróg zbiorczych,
f) KKK - tereny komunikacji kolejowej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 538 ze zm.) uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Procedura sporządzania planu nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Obszary objęte miejscowym planem zlokalizowane są poza formami ochrony przyrody oraz udokumentowanymi złożami. Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono przyjazne środowisku źródła zaopatrzenia w energię elektryczna oraz w ciepło;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
6) 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 osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
8) prawo własności – w trakcie procedury nie wpłyną żaden wniosek właściciela nieruchomości;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
11) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
12) 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 Urzędy Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
13) 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;
14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnia uzyskanie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie obejmuje gruntów rolnych.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analiz i ocen dotyczących aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, zostały przeanalizowane wnioski, które

zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Na obszarze planu miejscowego nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego Nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym, w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz ustalono nowy układ komunikacyjny;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – rozwiązania planu miejscowego umożliwiają wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Uchwalenia planu miejscowego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, wskazana infrastruktura komunikacyjna i techniczna wynika już z obowiązującego miejscowego planu. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych 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 2026 r. poz. 538 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, 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 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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,
- 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Leżajsku podjęła uchwałę Nr XX/151/25 z dnia 27 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 23/II/25 dla terenu położonego przy ul. Fabrycznej w Leżajsku;
2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
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 30 kwietnia 2026 r.;
4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
8) w dniu 26 sierpnia 2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu miejscowego przez publikację w prasie, przez wywieszenie w siedzibie obsługującego go urzędu, udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Leżajsku i w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Leżajsku, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez wywieszenie ogłoszeń, w granicach którego sporządzany jest plan miejscowy, określając formy i terminy przeprowadzenia konsultacji;
9) przeprowadzono konsultacje społeczne w następujących formach:
   a) zbieranie uwag - w terminie od 26 sierpnia 2026 r. do 25 września 2026 r . zbierane były uwagi do projektu planu oraz uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko,
   b) spotkanie otwarte - przeprowadzono w dniu 7 września 2026 r. po godzinach pracy (od godziny 15^{45}), w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, tj. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Leżajsku.
   c) dyżur projektanta - zorganizowano w dniu 8 września 2026 r. po godzinach pracy (w godzinach od 15^{45} do 16^{15}), w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, tj. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Leżajsku;
10) podczas konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga;
11) sporządzono raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych,
12) przedstawiono Radzie Miejskiej w Leżajsku projekt planu miejscowego do uchwalenia.

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 2026 r. poz. 670 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.