

Projekt

**UCHWAŁA NR XXVI/.../26
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU**

z dnia 12 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy w Leżajsku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 związku z Uchwałą Nr X/85/25 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 10 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy w Leżajsku obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 0,43 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono w części graficznej planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczonym jako załącznik nr 1.

§ 3. Załącznikiem do niniejszej uchwały są ponadto 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 2.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w części graficznej linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie:
 - a) okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - b) pochylni, schodów z zadaszeniami przy wejściach do budynku lub do kondygnacji podziemnych, tarasów w poziomie terenu,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zadaszeń peronu autobusowego z zastrzeżeniem, aby wysunięcia te nie wykraczały poza granicę obszaru objętego planem;
- 2) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności z wyłączeniem stacji benzynowych;
- 3) **obsłudze podróżnych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przewozem osób – dworzec autobusowy wraz z infrastrukturą służącą podróżnym i pracownikom firmy transportowej, w tym przystanki autobusowe z placem manewrowym, poczekalnia, kasa biletowa, toalety.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu 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) przeznaczenie terenu: **IU-KOO** – teren usług i obsługi podróży.

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:

- 1) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni, grafitu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie stosowania dachów szklanych;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynku 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 infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia północno – wschodniej części obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku na działce;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne – Plac Dworcowy oraz Mickiewicza, przylegającą do obszaru objętego planem;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) minimum 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 10,
 - b) nakaz realizacji stanowisk dla samochodów osobowych w podziemnej kondygnacji budynku oraz na poziomie terenu,
 - c) nakaz realizacji minimum 5 stanowisk dla autobusów lub busów jako stanowisk przyjazdów i odjazdów autobusów i busów,
 - d) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, nakaz zapewnienia minimum 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 10. 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 $\varnothing 80$ mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej;

- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych - do kanalizacji sanitarnej:
 - a) grawitacyjnej o średnicy kanałów min. \varnothing 160 mm,
 - b) ciśnieniowej o średnicy kanałów min. \varnothing 90 mm;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów min. \varnothing 300 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do ziemi bez poprzedniego podczyszczenia,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 63 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia terenu siecią gazową;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynku z miejskiej sieci ciepłowniczej, zasilanych z magistral ciepłowniczych o minimalnej średnicy przewodów sieci ciepłowniczej \varnothing 20 mm , z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynku z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

§ 11. Ustala stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości: 10% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-KOO.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1U-KOO** (o powierzchni 0,43 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług i obsługi podróźnych;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, związanych z przeznaczeniem terenu (namioty, hale, wiaty);

- 4) dopuszczenie funkcji związanej z ochroną ludności cywilnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,55,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,1,
 - c) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 1,5,
 - d) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01,
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu, cztero lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m² z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) parametr określony w pkt 6 nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu: z dróg zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy obszaru objętego planem miejscowym - Plac Dworcowy, Mickiewicza.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 13. Na obszarze objętym planem miejscowym traci moc obowiązująca uchwała Nr XXVI/156/20 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 9 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 70/19 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy w Leżajsku opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 3823 z dnia 9 października 2020 r.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Leżajska.

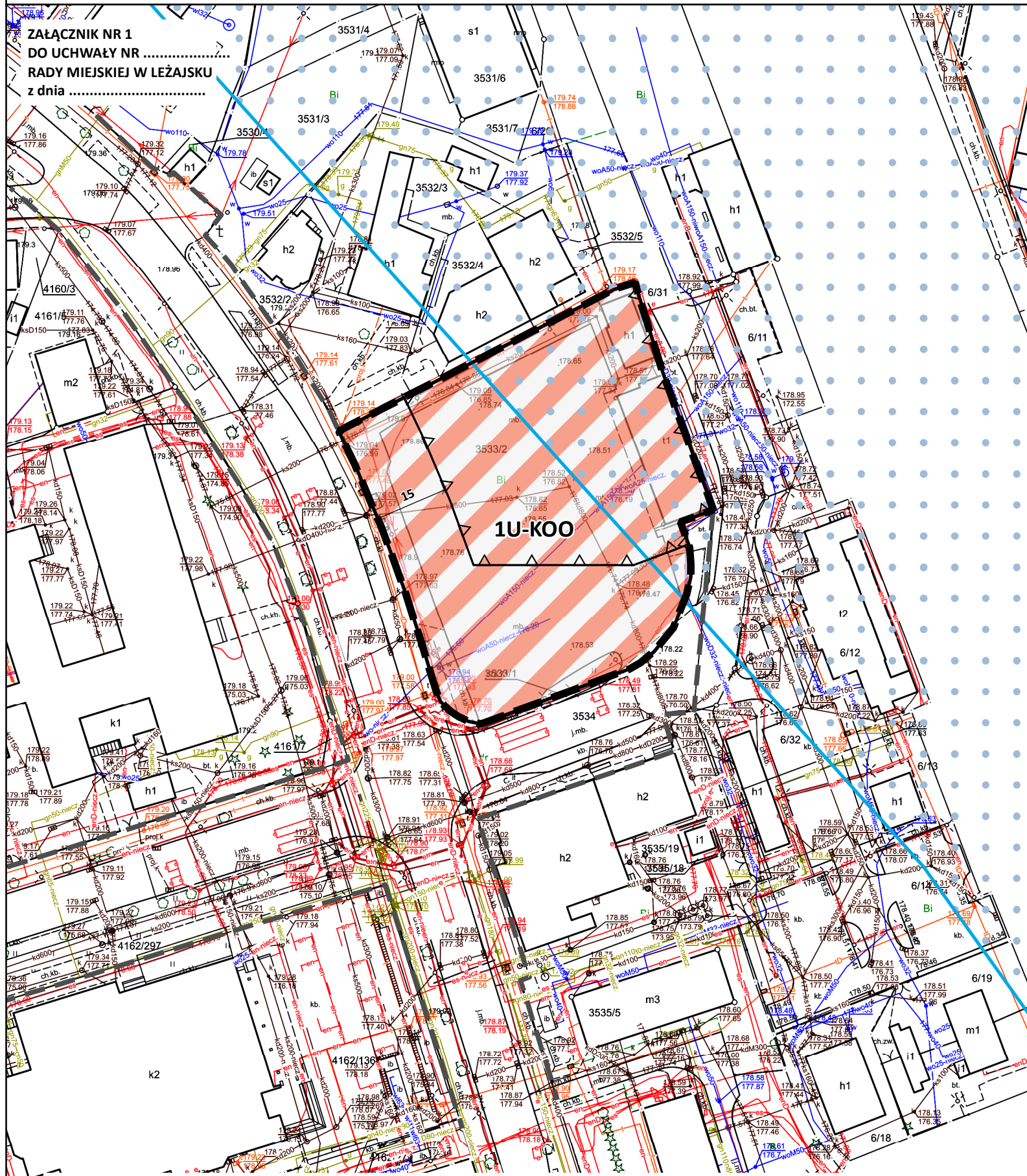
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 70/II/25 DLA TERENU DWORCA AUTOBUSOWEGO POŁOŻONEGO PRZY UL. ADAMA MICKIEWICZA I PLAC DWORCOWY W LEŻAJSKU

układ PL-2000 pas 7

skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU
z dnia

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

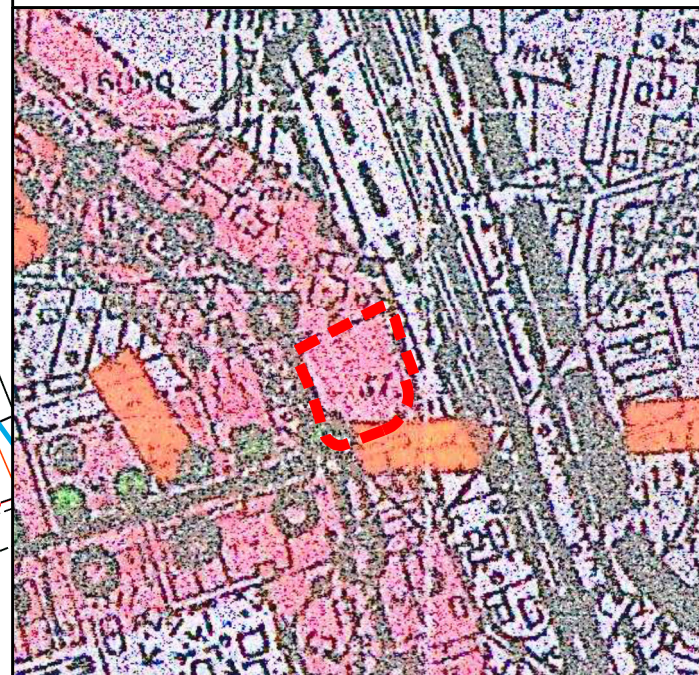
PRZEZNACZENIE TERENU

- U-KOO - teren usług i obsługi podróżnych

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów
- drogi poza obszarem objętym planem
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez starostę leżajskiego - licencja nr. GN.6642.2.1693.2025_1808_P



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSKA

- granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- GRANICA MIASTA
- ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARÓW O USTALONYCH I PREFEROWANYCH KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO
- OBSZARY ZABUDOWANE z funkcją wiodącą**
- Ucm USŁUGOWO-MIESZKANIOWA, CENTROTWORCZA
- CIĄG HANDLOWO-USŁUGOWY

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- ISTNIEJĄCY UKŁAD DROGOWY
- PROJEKTOWANY UKŁAD DROGOWY
- GP ULICA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- Z ULICA ZBIORCZA
- L ULICA LOKALNA
- CIĄG PIESZO-JEZDNY
- ŚCIEŻKI ROWEROWE

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/.../26
Rady Miejskiej w Leżajsku
z dnia 12 maja 2026 r.
Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej

Rada Miejska w Leżajsku na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.536) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy w Leżajsku, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy w Leżajsku

Projekt planu miejscowego sporządzony został na podstawie uchwały Uchwałą Nr X/85/25 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 10 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy w Leżajsku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy 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 centralnej części miasta, pomiędzy ulicami Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy o powierzchni ok. 0,43 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym w części graficznej, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy w Leżajsku przyjęty Uchwałą Nr XXVI/156/20 Rady Miejskiej w Leżajsku. Obowiązujący miejscowy plan ustala przeznaczenie 1U-Ut – teren usług i usług transportu.

Położenie dworca autobusowego w sąsiedztwie dworca PKP jest strategiczne dla obsługi komunikacyjnej miasta. Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono celem ochrony podstawowej funkcji tego terenu przed niekorzystnymi zmianami oraz w celu ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania tego terenu oraz określenia dopuszczalnych funkcji towarzyszących funkcji podstawowej.

Projekt planu ustala teren budowlany, przeznaczony na teren usług i obsługi podróźnych. Funkcje te stanowią kontynuację obecnego zagospodarowania.

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) 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. Obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest poza formami ochrony przyrody oraz złożami kopalin. Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono przyjazne środowisku źródła zaopatrzenia w energię elektryczną oraz w ciepło;

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu nie występują zabytki ani 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 – sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w trakcie procedury nie wpłynął 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 Urzędu 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 narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analiz i ocen dotyczących aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętymi: uchwałą Nr LXXI/441/24 Rady Miejskiej

w Leżajsku z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie 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.

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;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej ani terenów dróg;
- 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, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje potrzeby realizacji nowych dróg i sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania. 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).

W związku z powyższym projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy w Leżajsku nie rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ponieważ uchwalenie planu nie będzie skutkowało wzrostem wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, co znajduje potwierdzenie w prognozie skutków finansowych do planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Plac Dworcowy w Leżajsku nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag, ponieważ do miejscowego planu w trakcie konsultacji społecznych nie złożono żadnych uwag.

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) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, 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,
- miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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.

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.

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Leżajsku podjęła Uchwałę Nr X/85/25 z dnia 10 lutego 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 70/II/25 dla terenu dworca autobusowego położonego przy ul. Adama Mickiewicza i Placu Dworcowym 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 16 maja 2025 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 19 lutego 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 19 lutego 2026 r. do 20 marca 2026 r. . zbierane były uwagi do projektu planu oraz uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko,
 - b) spotkanie otwarte - przeprowadzono w dniu 4 marca 2026 r. po godzinach pracy (w godzinach od 15⁴⁵ do 16⁴⁵), 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 11 marca 2026 r. po godzinach pracy (w godzinach od 15⁴⁵ do 16⁴⁵), 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 2024 r. poz. 1112 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.