UCHWAŁA NR …….
RADY GMINY LEŻAJSK
z dnia …….. 2026 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu wsi Hucisko – etap IIA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn.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 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XVIII/100/2007 Rady Gminy Leżajsk z dnia 30 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu wsi Hucisko, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leżajsk, uchwalonego Uchwałą nr XV/146/2000 Rady Gminy Leżajsk z dnia 28 kwietnia 2000 r. z późn. zm., Rada Gminy Leżajsk uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne
§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu wsi Hucisko – etap IIA zwany dalej „planem”.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000 – stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie:
      a) granic obszaru objętego planem,
      b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) przeznaczenia terenu według symbolu ustalonego w § 2;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
   4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2

Przedmiotem ustaleń planu jest następujące przeznaczenie terenu:
1) tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczone w części graficznej planu symbolami **1UT-US i 2UT-US.**

§ 3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu istniejące i projektowane dojazdy zapewniające prawidłową obsługę działek i obiektów budowlanych w ramach terenów inwestycji poprzez dostęp do drogi publicznej.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem
§ 4

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na obszarze objętym ustaleniami planu, przy zagospodarowaniu terenów, należy uwzględnić, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
2) na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
3) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:
   a) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie,
   b) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie,

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w obszarze objętym ustaleniami planu zabrania się:
   a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
   b) odprowadzania ścieków nieoczyszczonych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych;
2) w obszarze objętym ustaleniami planu ustala się stosowanie rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności przewidzianej planem, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi publicznej znajdującej się poza obszarem planu, poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy niewydzielone;
2) obsługa w zakresie miejsc do parkowania:
   a) nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla przedsięwzięć w ramach działki budowlanej na której istnieje lub będzie realizowana inwestycja, w ilości określonej niniejszą uchwałą,
   b) minimalna liczba miejsc do parkowania:
      – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
      – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku dla działek budowlanych z istniejącą zabudową,
      – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku terenu usług sportu i rekreacji,
   c) przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 5 stanowisk należy zabezpieczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową liczbie minimum:
      – 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,
   d) dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych w garażach.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie gospodarki odpadami: nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Leżajsk;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejących ujęć i wodociągów lokalnych, w tym studni indywidualnych kopanych i głębinowych,
   b) lokalizację projektowanych sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się przebiegi wodociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg,
   c) dopuszcza się realizację nowych ujęć do poboru wody do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych,
   d) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejących sieci wodociągowych oraz budowę nowych sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 i urządzeń infrastruktury wodociągowej,
   e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;
3) w zakresie odprowadzania ścieków:
   a) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zakończonej oczyszczalnią ścieków przez podłączenie do istniejącego kolektora kanalizacji, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu Ø 160; w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych,
   b) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową, dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych i innych rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury;
4) w zakresie elektroenergetyki:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną,
   b) linie elektroenergetyczne prowadzić jako kablowe lub napowietrzne,
   c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci i urządzeń oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, stosownie do potrzeb, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł na bazie rozwiązań pozwalających minimalizować emisję zanieczyszczeń do powietrza,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem, że ich stosowanie nie może się wiązać z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska,
   c) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci ciepłowniczej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
6) w zakresie zaopatrzenia w sieci teletechniczne:
   a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
   b) dopuszcza się zmiany przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
   c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna lub napowietrzna.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1UT-US i 2UT-US:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 300 m^2,
   b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 15 m,

c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale 60° do 120°.

2) ustalone w ust. 5 pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg, dojazdów, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, parkingi oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.

§ 5

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1% dla terenów objętych ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe

§ 6

1. Wyznacza się tereny zabudowy usług turystyki lub usług sportu i rekreacji – oznaczone w części graficznej planu symbolami **1UT-US** i **2UT-US.**
2. Dla wyznaczonych w ust. 1 terenów ustala się:
   1) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, tereny komunikacji: drogowej wewnętrznej, pieszej, rowerowej, teren infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej i naturalnej.
   2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, gazownictwa, obsługi produktów naftowych, gospodarki odpadami;
   3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      a) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,2;
      b) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,01;
      c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
      d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
      e) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,
      f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych: od 25º do 45º,
      g) dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30°,
      h) przy rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, remoncie dopuszcza się dachy niesymetryczne o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°;
   4) dopuszcza się lokalizację strzelnicy;
   5) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjno-rekreacyjnego;
   6) obsługa komunikacyjna: dostęp z drogi publicznej położonej poza granicami planu;
   7) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z §4 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leżajsk.

§8.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.