DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 27 października 2026 r.

Poz. 4110

Podpisany przez:
Monika Barszcz-Chodkowska
Data: 27.10.2026 09:44:34

UCHWAŁA NR 76/2026
RADY GMINY LEŻAJSK

z dnia 22 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 oraz 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 poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr 8/2024 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice, zmienioną uchwałą nr 83/2025 Rady Gminy Leżajsk z dnia 20 sierpnia 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice, stwierdzając, że plan 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 późniejszymi zmianami, Rada Gminy Leżajsk uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice – etap I, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 8,81 ha w granicach przedstawionych w części graficznej.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

2) **elementy technicznego wyposażenia drogi** – należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;

3) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne sieci lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żadna ściana lub inny element konstrukcyjny budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż:

a) 1,5 m przez elementy budynku, takie jak np. taras, balkon, okap,

b) 2,0 m przez schody, podnośniki i pochylnie dla niepełnosprawnych;

5) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które na terenie powinno lub może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe;

6) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

7) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć:

a) urządzenia budowlane,

b) terenowe urządzenia sportowe,

c) parkingi,

d) infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia o szerokości nie mniejszej niż 5 metrów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane w części graficznej, 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) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

5) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej;

6) wymiary w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej są obowiązującymi ustaleniami planu wynikającymi z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ustalenia wynikające z tych przepisów:

1) granica udokumentowanego złoża „Żołynia-Leżajsk” GZ4612;

2) obszar udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów.

3. Oznaczenia graficzne występujące w części graficznej, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – **MN-U**, o powierzchni 7,34 ha;

2) teren drogi dojazdowej – **KDD**, o powierzchni 0,41 ha;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**, o powierzchni 0,66 ha;

4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**, o powierzchni 0,40 ha.

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej – 1%.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z częścią graficzną.

§ 7. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów budowlanych oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie: funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu lub przekraczają ustalone linie zabudowy:

1) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

2) rozbudowę lub nadbudowę,

3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej, centr handlowych, garaży i parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu dróg, infrastruktury technicznej i łączności publicznej oraz odnawialnych źródeł energii;

2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 9. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody uwzględnia się:

1) położenie części obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża surowców naturalnych „Żołynia-Leżajsk” GZ 4612;

2) położenie całego obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów.

§ 10. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

1) dostawa wody z wodociągowej sieci rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż Ø 32 mm;

2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych;

3) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę przyłączy o średnicy nie mniejszej niż Ø 60 mm lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø 60 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 i 4;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 60 mm lub na własny teren lub do zbiorników retencyjnych;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem rozbudowy o linie średniego lub niskiego napięcia, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §12;

6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci o średnicy nie mniejszej niż Ø 25 mm;

7) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem §12;

8) gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie;

9) gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz na zasadach obowiązujących w gminie.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;

2) podziemne, nadziemne i naziemne dystrybucyjne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe, sieci ciepłownicze, sieci telekomunikacyjne i elektroenergetyczne;

3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej budowę zbiorników bezodpływowych;

4) budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, niezależnie od ustaleń szczegółowych, obowiązują następujące ustalenia: pas technologiczny linii elektroenergetycznej:

1) wysokiego napięcia, oznaczony w części graficznej, o szerokości 20,0 m – po 10,0 m od osi linii po obu stronach,

2) średniego napięcia, oznaczony w części graficznej, o szerokości 11,0 m – po 5,5 m od osi linii po obu stronach.

2. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż wymienione w pkt 1;

3) zakazuje się zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m.

§ 12. W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, w tym biogazowni rolniczej;

2) strefa ochronna tych urządzeń powinna zawierać się w granicach działki budowlanej, na której są one lokalizowane.

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

1) dostępność komunikacyjną do działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych i wewnętrznych lub dojazdem do drogi publicznej;

2) układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym oznaczony jest w części graficznej symbolem KDD.

2. Dopuszcza się obsługę terenów poprzez dojścia i dojazdy, których szerokość nie może być mniejsza niż 5,0 m, przy uwzględnieniu przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w tym dróg pożarowych.

§ 14. 1. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) dla terenu usług nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych;

3) dla terenu usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

2. W zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub zespołu parkingów;

2) miejsca do parkowania wbudowane w budynek w kondygnacjach podziemnych lub nadziemnych;

3) miejsca do parkowania w formie garaży wolnostojących.

3. W zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

1) na terenach dróg publicznych i w strefach ruchu w ilości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15,

b) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1MN-U, 2MN-U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług nauki,

b) teren usług edukacji,

c) teren usług kultu religijnego,

d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

e) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

f) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. Dla przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość zabudowy:

- 10,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkaniowo-usługowych,

- 8,0 m dla pozostałych budynków i budowli,

b) dach:

- dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

- zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni otworu w dachu większej niż połowa połaci dachu.

2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,

b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalną powierzchnię działki 600,0 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: 18,0 m,

- dla zabudowy bliźniaczej: 12,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°,

d) ustaleń, o których mowa w lit. a-c, nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazdy.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 600,0 m².

5. W zakresie kształtowania zabudowy dla przeznaczenia teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się:

1) dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°;

2) dla budynków istniejących w przypadku rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, zachowanie istniejącego układu połaci dachowych;

3) przy rozbudowie, nadbudowie, dach niesymetryczny o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

6. Dla przeznaczenia teren usług ustala się:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość zabudowy: 18,0 m,

b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 75°.

2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,

b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalną powierzchnię działki 600,0 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;

d) ustaleń, o których mowa w lit. a-c, nie stosuje się przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną oraz pod dojazdy.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla zabudowy usługowej – 600,0 m².

8. W zakresie kształtowania zabudowy dla przeznaczenia teren usług dopuszcza się:

1) dominantę architektoniczną w formie wieży lub pylonu o wysokości zabudowy do 30,0 m;

2) dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 75°;

3) dach płaski lub inny, w szczególności dwukrzywiznowy, paraboliczny;

4) dla budynków istniejących w przypadku rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania zachowanie istniejącego układu połaci dachowych;

5) przy rozbudowie, nadbudowie, dach niesymetryczny o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

9. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną:

1) dla terenu 1MN-U z terenów dróg 1KR i 2KR;

2) dla terenu 2MN-U z terenów dróg 1KDD, 1KR i 2KR.

11. Dopuszcza się podziały działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz pod nowe dojazdy.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej symbolem **1KDD** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak w części graficznej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) drogi;

2) infrastrukturę techniczną.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1KR, 2KR** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak w części graficznej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) drogę dla pieszych;

2) drogę dla rowerów;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) infrastrukturę techniczną;

5) zieleń przydrożną.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej symbolami: **1RN, 2RN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych w zakresie melioracji.

4. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się drogi transportu rolnego.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leżajsk.

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

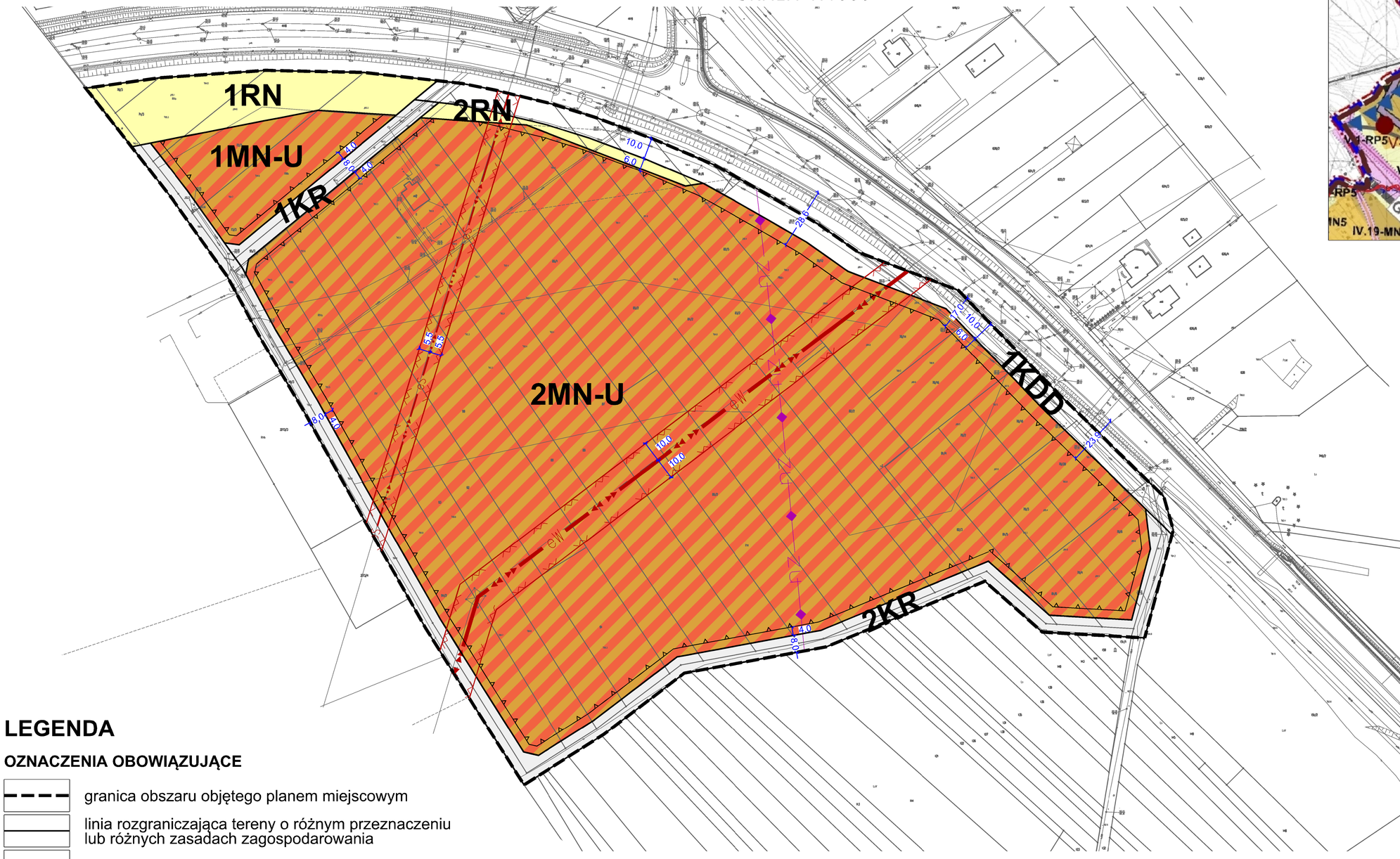
Przewodniczący Rady

Łukasz Fleszar

GMINA LEŻAJSK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU WSI WIERZAWICE - ETAP I

SKALA 1:1000



Wyrys ze 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.



granica terenu objętego planem

granica zmiany nr 6 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leżajsk

UŻYTKOWANIE TERENU
- MN6 - obszary zabudowy mieszkaniowej
- MZ6 - obszary zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- granica zmiany nr 5 - etap I Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leżajsk

UŻYTKOWANIE TERENU
- MN6 - obszary zabudowy mieszkaniowej
- MZ6 - obszary zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej
- ZL6 - lasy
- ZC5 - obszary cmentarza wraz ze strefą ochronną
- RP5 - obszary rolnicze

TERENY KOMUNIKACJI
- GP5 istniejące drogi i ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego
- GP5(1)M projektowane drogi i ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego
- G5 istniejące i projektowane drogi i ulice klasy głównej
- L5 istniejące i projektowane drogi i ulice klasy lokalnej
- granica gminy Leżajsk

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią - Q10%
- obszary szczególnego zagrożenie powodzią - Q1%
- granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie - Q0,2%
- ujęcie wody podziemnej
- granica strefy ochrony pośredniej I rzędu
- granica strefy ochrony pośredniej
- granica obszaru i terenu górniczego gazu ziemnego
- udokumentowane złoża gazu ziemnego

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- stanowiska archeologiczne

OZNACZENIA DODATKOWE, INFORMACYJNE
(nie stanowiące ustaleń studium)
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZPW)
- ważniejsze ciągi infrastruktury technicznej ze strefami ochronnymi

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- **MN-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- **KDD** teren drogi dojazdowej
- **KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- **RN** teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej
- 7,7 wymiary w metrach

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- ZU granica udokumentowanego złoża "Żołynia-Leżajsk" GZ4612

Teren w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, wydanej przez Starostwo Powiatowe w Leżajsku. Licencja nr GN.6642.2.562.2024. 1808_P z dnia 06.05.2024 r. Układ PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

0 10 50 100 m

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 76/2026 Rady Gminy Leżajsk z dnia 22 września 2026 r.

Przewodniczący Rady Gminy Leżajsk Łukasz Fleszar

Dolnośląskie Biuro Projektowania Urbanistycznego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice - etap I

skala rysunku 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr 76/2026

Rady Gminy Leżajsk

z dnia 22 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Leżajsk stwierdza, że:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice – etap I przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

a) przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w razie potrzeby ich realizacji.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, a także środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 76/2026
Rady Gminy Leżajsk
z dnia 22 września 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
do uchwały nr 76/2026 Rady Gminy Leżajsk
z dnia 22 września 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice – etap I

Przedmiotowa uchwała Rady Gminy Leżajsk jest wynikiem realizacji uchwały nr 8/2024 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice, zmienionej uchwałą nr 83/2025 Rady Gminy Leżajsk z dnia 20 sierpnia 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice.
W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia uchwały nr XVI/81/2007 Rady Gminy Leżajsk z dnia 29 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2002 terenu wsi Wierzawice ze zmianami oraz uchwały nr LII/360/2014 Rady Gminy Leżajsk z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozszerzenia cmentarza w Giedlarowej oraz terenów przyległych.
Przedmiotem planu jest przeznaczenie pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, drogi dojazdowej, komunikacji drogowej wewnętrznej i rolnictwa z zakazem zabudowy.
Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem.
W planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak potrzeby ich wyznaczania.
Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej gminy Leżajsk, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leżajsk. Przeprowadzona analiza zgodności ustaleń planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan, nie narusza ustaleń Studium.
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 538). Do planu stosuje się przepisy przejściowe zawarte w 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 poz. 1688 ze zm.).
Plan został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na mapie w postaci wektorowej, wydanej przez Starostwo Powiatowe w Leżajsku na licencji GN.6642.2.562.2024_1808_P z dnia 6 maja 2024 r. Część graficzną sporządzono w układzie PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).
W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez ogłoszenie na tablicy Urzędu Gminy Leżajsk o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.
Zgodnie z postanowieniem znak O/RZ.Z-3.438.77.2025.1.EG Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 18 grudnia 2025 r. zmieniono sposób wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasady obsługi komunikacyjnej. W zakresie w/w pisma GDDKiA, w którym zawarto wniosek o zamieszczenie w planie zapisów dotyczących reklam, zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuowanie małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń jest zastrzeżone dla uchwały określającej zasady i warunki sytuowania takich obiektów. Zapis wykracza poza zakres art. 15 ustawy o pizp i nie może być wprowadzony do mpzp.
Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu w dniach od 4 marca 2026 r. do 1 kwietnia 2026 r. Spotkania otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami odbyły się w dniach 16 marca 2026 r. i 19 marca 2026 r. Następnie projektant pełnił dyżur w dniach 17 marca 2026 r. i 18 marca 2026 r. Do konsultowanego projektu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Leżajsk.
Przeprowadzono konsultacje społeczne dotyczące projektu planu w dniach od 5 czerwca 2026 r. do 3 lipca 2026. r. Spotkania otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami odbyły się w dniach 15 i 16 czerwca 2026 r. Następnie projektant pełnił dyżur w dniach 22 czerwca 2026 r. i 23 czerwca 2026 r. Do konsultowanego projektu nie wpłynęły uwagi, podlegające rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Leżajsk. Zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody projekt skorygowano i przedstawiono do ponownych konsultacji społecznych, które przeprowadzono w dniach od 20 sierpnia 2026 r. do 18 września 2026. r. Spotkania otwarte nad przyjętymi rozwiązaniami odbyły się w dniach 3 i 4 września 2026 r. Projektant pełnił dyżur w dniach 1 i 2 września 2026 r. Do konsultowanego projektu nie wpłynęły uwagi, podlegające rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Leżajsk.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 670) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:
W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Uwzględniono regulacje ochrony krajobrazu wynikające z audytu krajobrazowego. W granicach obszaru opracowania nie zidentyfikowano jednak krajobrazów priorytetowych.
W projekcie planu nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak przedmiotu.
W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach, które uwzględniono zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Uwzględniono prawo własności poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych w trakcie, których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.
Na obszarze nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie infrastruktury technicznej, a przyjęte w planie ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona.
Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami rozdziału 1a oraz art. 17 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do planu, zorganizowanie konsultacji społecznych, w tym zorganizowanie: spotkań

otwartych i dyżurów projektanta, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:
Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w bardzo szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wyznaczeniu elementów publicznego układu komunikacyjnego oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:
W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu komunikacyjnego, uzupełniając w niezbędnym zakresie o projektowane drogi wewnętrzne.
Obszar opracowania położony jest w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, przy drodze krajowej nr 77. Przepisy uchwały służą rozwojowi nowej zabudowy głównie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Obszary te należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.
Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice dokonano analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.
Ustalenia planu są zgodne z treścią oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą nr 109/2018 Rady Gminy Leżajsk z dnia 10 października 2018 roku.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy
Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z zarówno z dochodami (prognozowane nowe wpływy do budżetu gminy Leżajsk roczne oraz jednorazowe), jak i z wydatkami (prognozowane straty i nowe wydatki z budżetu tej gminy rocznie oraz jednorazowe) ze strony gminy.
Termin pełnej realizacji ustaleń planu nie jest możliwy do przewidzenia i nie jest prawnie wymagany. Wydatki ponoszone jednorazowo, najprawdopodobniej wystąpią w pierwszych latach po uchwaleniu planu. Nowe wpływy do budżetu gminy będą kumulować się z biegiem lat, wraz z zaawansowaniem procesu inwestycyjnego umożliwianego ustaleniami planu.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wypełnia dyspozycje zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leżajsk w zakresie przeznaczenia dużej części obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice – etap I jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Leżajsk oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.
Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Gminy Leżajsk uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Wierzawice – etap I za uzasadnione.