

UCHWAŁA NR XLIX/309/2021  
RADY GMINY MIEJSCE PIASTOWE

z dnia 28 września 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Łężany 1”**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 14 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) uchwal się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Łężany 1” uchwalonego uchwałą Nr XII/103/07 Rady Gminy Miejsce Piastowe z dnia 6 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁĘŻANY 1” w Gminie Miejsce Piastowe (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007 r., Nr 96, poz. 2127)

§ 2. Przedmiotem zmiany będzie przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług, w granicy zmiany wskazanej na załączniku graficznym, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

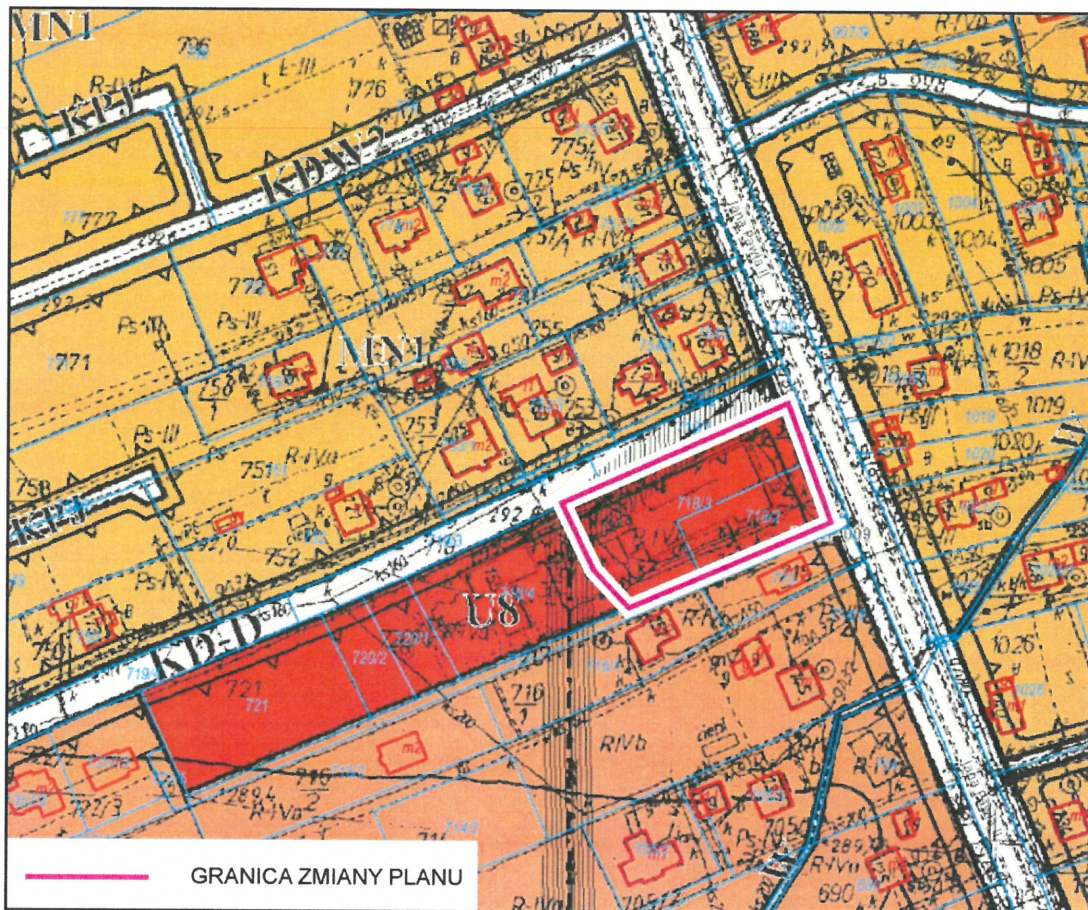
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miejsce Piastowe.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

  
mgr Wiesław Habrat

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY  
DO UCHWAŁY NR XLIX/309/2021  
RADY GMINY MIEJSCE PIASTOWE  
z dnia 28 września 2021 r.



PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*mgr Wiesław Habrat*



## A N A L I Z A

### **ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ŁĘŻANY 1” ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIEJSCE PIASTOWE.**

art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

W związku z planowaną inwestycją, jaką jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na działkach nr 718/2, 718/3 w Łęczanach przy ul. Jana Pawła II właściciel nieruchomości zwrócił się z prośbą o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁĘŻNAY 1” umożliwiającą realizację zamierzonej inwestycji tj. przekształcenie istniejącego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny z dopuszczeniem usług.

W chwili obecnej budynek objęty planowaną inwestycją znajdują się w terenie usług, z przeznaczeniem podstawowym na usługi rzemiosła. W budynku znajduje się piekarnia, sklep ze sprzedażą wyrobów piekarniczych i spożywczych oraz jedno mieszkanie.

Planuje się pozostawienie piekarni i sklepu w wyodrębnionym lokalu na powierzchni ok. 100 m<sup>2</sup>. Pozostała część budynku przeznaczona będzie pod lokale mieszkalne. Ze wstępnej analizy wynika, że możliwe jest zaprojektowanie ok. 17 lokali mieszkalnych.

Tym samym budynek stałby się budynkiem mieszkalno - usługowym, zabudowa mieszkaniowa o charakterze wielorodzinnym.

Wnioskową zmianę planu uznano za zasadną.

Analizując stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejsce Piastowe, stwierdza się, że opracowanie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Łęczany 1” nie naruszy ustaleń projektowanej zmiany Studium.

Wyrys z obowiązującego Studium ze wskazaniem obszaru objętego uchwałą oraz wypis ze Studium poniżej.



## „1. **OBSZARY FUNKCJONALNE.**

*Obszar* stanowi wydzielona przestrzeń gminy skupiająca strefy o różnorodnych funkcjach, dla której ustala się prowadzenie odrębnej polityki przestrzennej. Wydziela się w gminie Miejsce Piastowe dwa obszary o zróżnicowanych programach polityki przestrzennej,

- **OBSZAR WSCHODNI**
- **OBSZAR ZACHODNI**

### **1.1. Obszar Wschodni.**

Rozwoju działalności rolniczej i rolno-przetwórczej, budownictwa mieszkaniowego i usługowego, baz i składów stanowiących zaplecze produkcji i usług z wykorzystaniem atrakcyjnego położenia przy drodze krajowej międzyregionalnej Nr 9 relacji Rzeszów – Barwinek – granica państwa (przejście graniczne ze Słowacją) i drodze krajowej nr 98 relacji Wadowice – Przemyśl, na trasie linii kolejowej Stróże - Zagórz ze stacją kolejową w Targowiskach.

Obszar obejmuje tereny w granicach administracyjnych wsi: Łęzany, Miejsce Piastowe, Rogi, Targowiska, Widacz.

Dla obszaru tego zaleca się:

- W zakresie funkcjonalno - przestrzennym:



- zachowanie dominującego historycznego układu zabudowy wiejskiej kosztem rezygnacji z łączenia wsi terenami zainwestowanymi wzdłuż lub równoległe do dróg krajowych,
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o korzystnych warunkach życia z dopuszczeniem działalności gospodarczych nie kolidujących z funkcją mieszkaniową i nie pogarszających stanu środowiska,
- zaniechanie obudowy dróg krajowych za wyjątkiem obiektów usługowych związanych z ruchem tranzytowym,
- koncentrację budownictwa mieszkaniowego w terenach tworzących zwarte kompleksy zabudowy w miarę możliwości na gruntach niskich klas bonitacyjnych.

...

## **„ I. STREFA OSADNICTWA**

dzieli się na strefę:

### **A – BUDOWNICTWA WIEJSKIEGO MIESZKANIOWEGO I USŁUGOWEGO**

Obejmuje ona tereny zabudowy istniejącej i potencjalnej. Jest to zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, ewentualnie rekreacyjno-wypoczynkowa oraz usługi, które towarzyszą zabudowie mieszkaniowej jako obiekty wbudowane lub wolnostojące.

#### **Dla tej strefy zaleca się:**

- utrzymanie kompozycyjnej spójności zabudowy wsi,
- przechodzenie etapami z zabudową wiejską od istniejących skupisk zabudowy do terenów otwartych,
- przekształceń istniejących terenów rolnych o typowym układzie własności w teren zabudowy drogą scaleń lub reparacji gruntów lub wcześniejszym wytyczeniu racjonalnej sieci dojazdów oraz ustaleniu zasad podziałów gruntów (plany miejscowe),
- rozluźnienie istniejącej zabudowy nadmiernie zatłoczonej na wąskich działkach,
- dbałość o kontynuację w zabudowie wiejskiej historycznie ukształtowanych sposobów lokalizacji budynków, zasad kompozycji, form architektonicznych, w miarę możliwości proporcji i detali jak ganki, werandy itp.- kąty nachylenia dachów od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- preferowanie dla budownictwa zagrodowego w tym zabudowy z programem agroturystycznym minimalnej powierzchni działki wielkości 0.20 ha, a dla jednorodzinnej wolnostojącej 0.10 ha, o maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych do dwóch kondygnacji + poddasze użytkowe,
- osiągnięcie w okresie perspektywicznym przeciętnego standardu 20 – 25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej na 1 mieszkańca,
- przyjęcie następujących wskaźników intensywności zabudowy /stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych liczonej po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu objętego projektem zagospodarowania/: dla terenów mieszkaniowych: 0,5 – 1,5.
- uzupełnianie funkcji mieszkaniowych zabudową usługową komercyjną lub lokalizowanie pojedynczych obiektów w tych obszarach przy czym lokalizacja ta nie może wpływać niekorzystnie na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową,

- *promowanie zasady kompleksowej realizacji zabudowy z pełnym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną i z komunikacją,*
- *stawianie wymogów przed inwestorami zapewnienia dla obiektów usługowych odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w zależności od programu inwestycji, urządzenie zieleni, wzbogacenie formami małej architektury,*
- *inicjowanie realizacji placów zabaw i miejsc spotkań sąsiedzkich w zabudowie mieszkaniowej, z uwzględnieniem wskaźnika 1 plac o pow. 100- 200 m<sup>2</sup> na 100 domów,*
- *odsuwanie działek budowlanych od brzegów wód powierzchniowych na odległość umożliwiającą wybudowania obwałowań i innych zabezpieczeń przed powodzią,*
- *zaniechanie obudowy dróg ponadlokalnych i dróg o wysokich walorach widokowych,”*

Miejsce Piastowe 2021-09-20

**WÓJT**  
*mgr. Dorota Chilik*  
Wójt Gminy Miejsce Piastowe