

**UCHWAŁA NR LXII/383/2022
RADY GMINY MIEJSCE PIASTOWE**

z dnia 31 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ŁĘŻANY 1” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Miejsce Piastowe Nr XII/103/07 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 z późn. zm.).

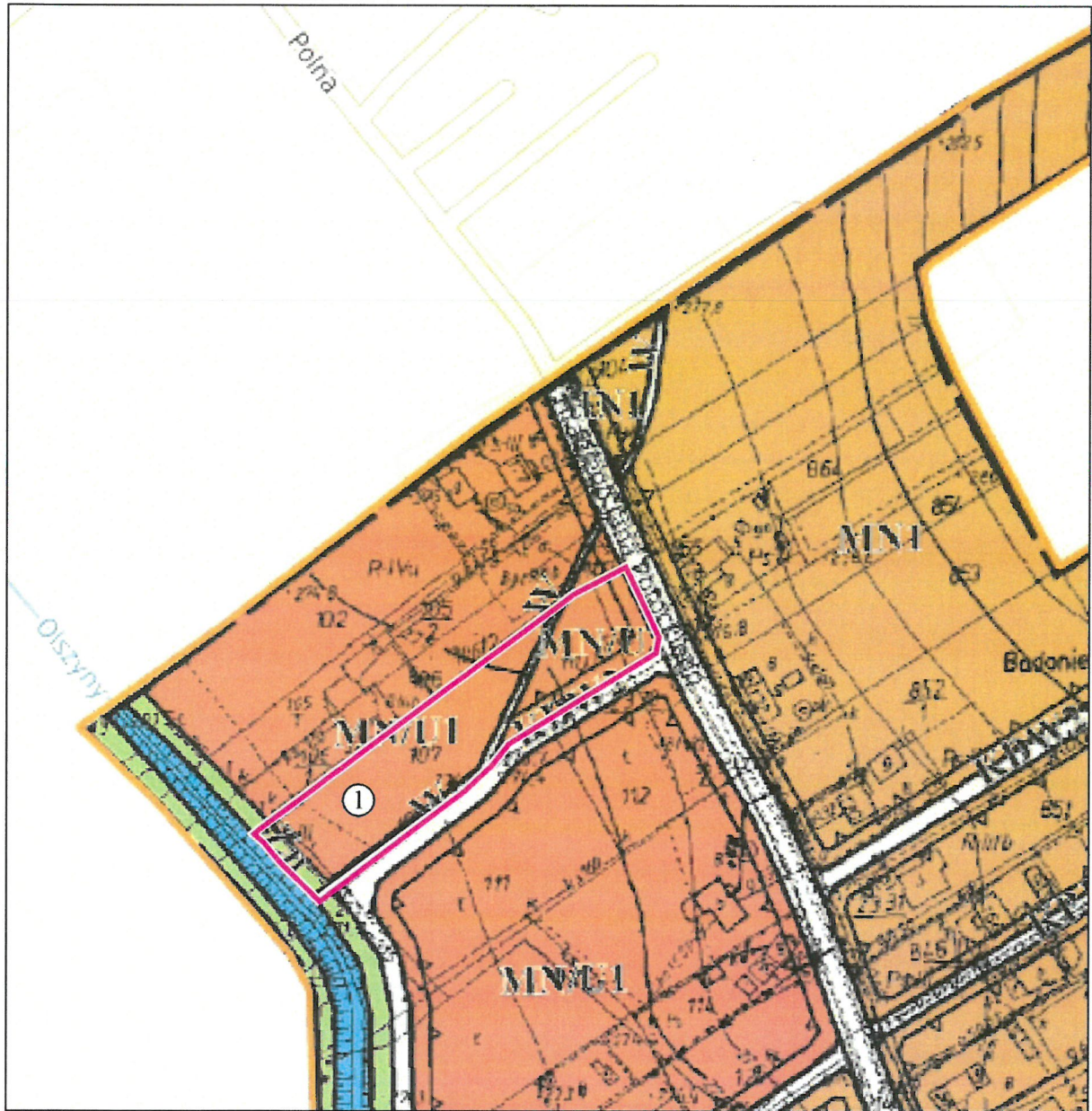
§ 2. Granicę zmiany planu wskazano na załączniku graficznym, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

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

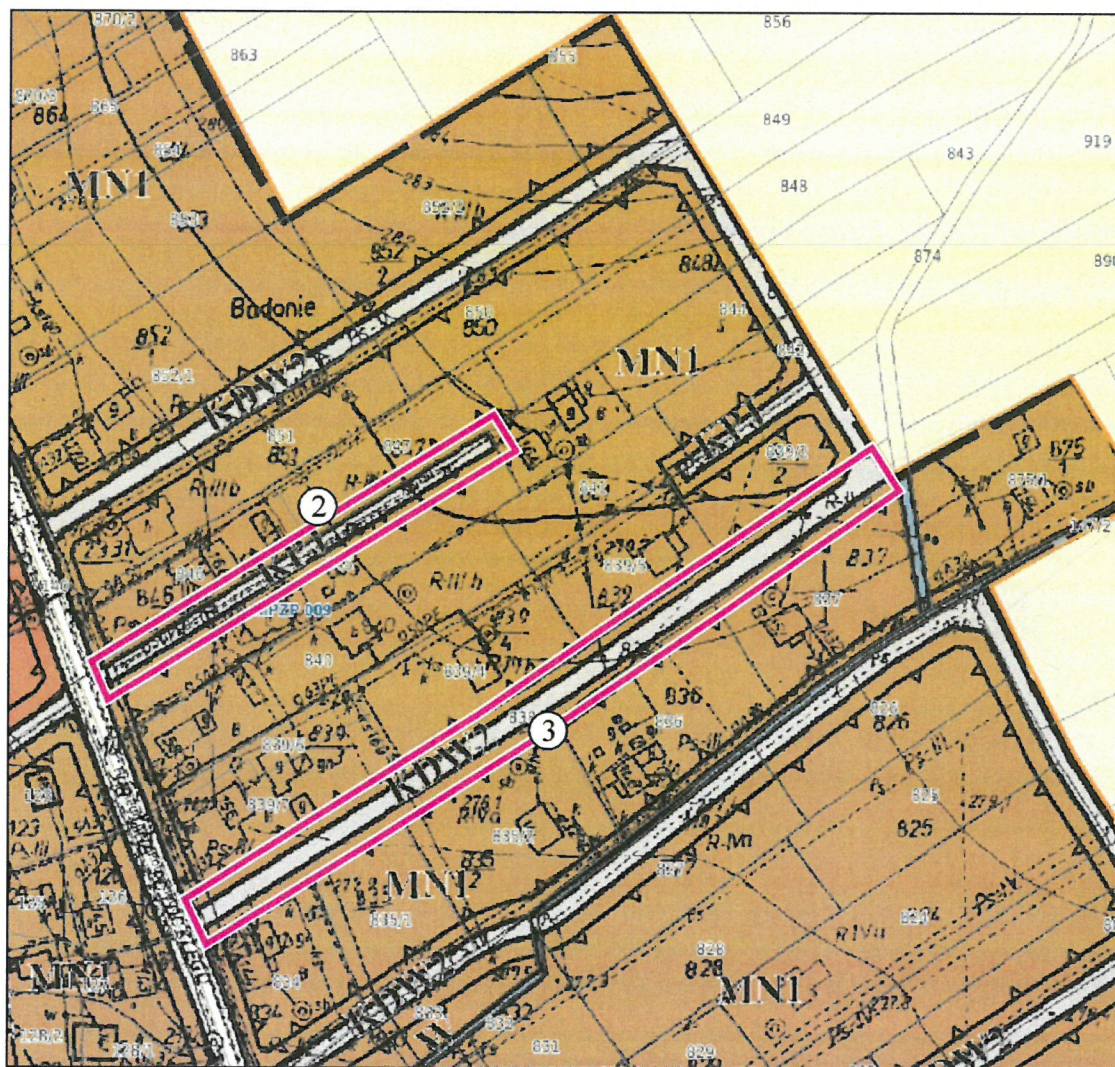
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
mgr Wiesław Habrat

Załącznik graficzny
do uchwały Nr LXII/383/2022
Rady Gminy Miejsce Piastowe
z dnia 31 maja 2022 r.



— GRANICA ZMIANY PLANU



— GRANICE ZMIANY PLANU

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Wiesław Hubrat

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 2022 r. poz. 503).

Do Wójta Gminy Miejsce Piastowe wpłynęły wnioski mieszkańców dotyczące:

1. Likwidacji ciek w wodnego (rowu) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „ŁĘŻANY 1”, gdyż obecny przebieg tego rowu w sposób istotny ogranicza możliwości racjonalnego zagospodarowania terenu należącego do wnioskodawcy. Celem zmiany planu jest wyznaczenie innego przebiegu tego rowu w obrębie działki należącej do wnioskodawcy w sposób niekolidujący również z możliwościami zagospodarowania działek sąsiednich.
2. Likwidacji ciągu pieszo-jezdnego KPJ zlokalizowanego w planie na działce nr 845 w Łężanach. Wnioskodawcy uzasadniają to następująco:
 - 1) obecny plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący miejscowości Łężany koliduje z naszymi planami inwestycyjnymi, tj. budową budynku gospodarczego na działce nr 846,
 - 2) nadmieniamy, że nie wnioskowaliśmy o utworzenie KPJ na naszej działce, a ustanowienie go uchwałą XII/103/07 z dnia 6 listopada 2007 r., spowodowało obniżenie wartości działki i zablokowanie przyszłych inwestycji budowlanych. Działka już jest bardzo wąska, ma szerokość ok. 21 m. Szerokość ciągu pieszo-jezdnego wg MPZP ma wynosić 5 m, a nieprzekraczalna linia zabudowy od niego dodatkowo 4 m. Zachowując wymagane 4 m od granicy działki, obszar możliwy do zabudowy zostaje ograniczony do 8 m.,
 - 3) istniejąca droga dojazdowa jest użytkowana tylko przez nas i sąsiada, jest w całości to na działce będącej naszą własnością nie ma możliwości, by służyła w przyszłości za dojazd do innych działek, gdyż na jej przedłużeniu stoją zabudowania gospodarcze.
3. Likwidacji drogi wewnętrznej zlokalizowanej w planie na działce nr 838. Wnioskodawca uzasadnia to następująco:

Jestem właścicielem działki 838 i ustanowionej w środkowym jej pasie drogi wewnętrznej KDW2 o szerokości 6 m. Przedmiotowa droga zaplanowana była do sąsiednich dwóch działek w końcowym pasie mojej posiadłości o długości 260 mb. Decyzja ta była błędną decyzją, gdyż minęło 15 lat i nie było żadnego wniosku ani potrzeby budowy tej drogi, która okazała się drogą „donikąd”. Sąsiednie działki 835, 836, 837 posiadają pełnowymiarową drogę do swoich posesji i jeszcze dalej, aż z wylotem do ulicy J. Pawła II. Sąsiadujące działki 839/1/4/5/839/2 stanowią współwłasność rodzinną i odwieczny dojazd własny aż do najodleglejszych poza rowem melioracyjnym. Podobna jest sytuacja rodzinna z działkami 840, 841, 842. Ponadto następne trzy posiadłości, tj. 845, 846, 851 wzdłuż ulicy Hr. Potockiego mają własne utwardzone dojazdy, a nieco dalej zaplanowana jest kolejna droga wewnętrzna KDW prowadząca aż do działki gminnej nieopodal granicy z Krosnem. W związku z powyższym zaplanowana 15 lat temu droga KDW2 moim zdaniem jest zbędna.

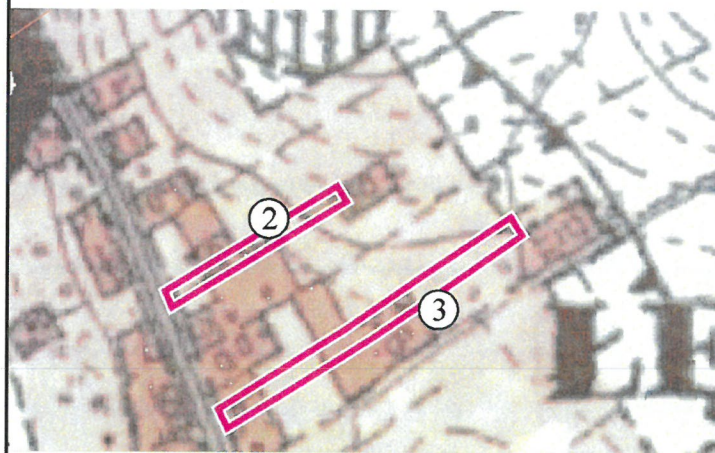
Po analizie powyższe wnioski uznano za zasadne.



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 „ŁĘŻANY 1” nie naruszy ustaleń Studium.

Wyrisy z obowiązującego Studium ze wskazaniem obszarów objętych uchwałą oraz wypis ze Studium poniżej.



POLITYKA PRZESTRZENNA
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:5 000
(powiększenie ze skali 1:10 000)



- GRANICE ZMIANY PLANU
-  ISTNIEJĄCE TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWEGO
O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
-  POTENCJALNE TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWEGO
O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

Wypis:

„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: Łężany, 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.*
- *W zakresie funkcji gospodarczych:*
 - *umożliwienie lokalizowania nowych obiektów wytwórczości i usług w tym magazynów i składów, szczególnie w sąsiedztwie stacji kolejowej w Targowiskach, oraz intensywne wykorzystanie terenów już uzbrojonych – Miejsce Piastowe – tereny po byłej fermie Igłopolu, oraz terenów będących własnością gminną, przy zachowaniu zasad ochrony środowiska,*

...

„ 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:

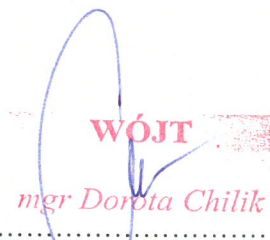
- *utrzymanie kompozycyjnej spójności zabudowy wsi,*
- *przechodzenie etapami z zabudową wiejską od istniejących skupisk zabudowy do terenów otwartych,*
- *przekształcenie istniejących terenów rolnych o typowym układzie własności w teren zabudowy drogą scaleń lub reparacji gruntów lub wcześniejszym wytyczeniu 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 35⁰ do 45⁰, 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 m² 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 m² 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,”

uwaga:

* zakres maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy

Miejsce Piastowe, dnia 23-05-2022 r.


WÓJT
mgr Dorota Chilik

.....
Wójt Gminy Miejsce Piastowe