

**UCHWAŁA NR VI/47/19
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU**

z dnia 15 kwietnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 9/17 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Leżajska”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

Rada Miejska w Leżajsku uchwała:

§ 1. 1. Zmianę nr 9/17 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska”, uchwalonego uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r., wraz z jego zmianami uchwalonymi: uchwałą Nr VII/64/03 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 18 czerwca 2003 r., uchwałą Nr XXXII/201/09 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 30 października 2009r. oraz Uchwałą Nr XXIX/194/13 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 27 sierpnia 2013 r., zwaną dalej Studium.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik tekstowy nr 1, stanowiący ujednolicony tekst Studium;

2) załączniki graficzne, stanowiące rysunki Studium:

a) Nr 2, 3, 4, 5 i 6 wykonane na kopii Studium, o którym mowa w ust. 1:

- Nr 2 pt. "Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Struktura funkcjonalno-przestrzenna",

- Nr 3 pt. "Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Infrastruktura techniczna",

- Nr 4 pt. "Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Układ komunikacyjny",

- Nr 5 pt. "Polityka przestrzenna miasta - strefy działań, inwestycje",

- Nr 6 pt. "Polityka przestrzenna - obszary wymagające opracowania planów miejscowych",

b) Nr 9 pt. "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", który określa uwarunkowania dla obszaru nr 6 zmiany Studium, objętego niniejszą uchwałą;

3) załącznik tekstowy nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 9/17 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska.

§ 2. 1. Ustalenia zmiany Nr 9/17 Studium, o którym mowa w §1 ust. 1 niniejszej uchwały dotyczą zmiany polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do obszaru objętego zmianą Studium w granicach wskazanych na załączniku graficznym linią przerywaną koloru zielonego.

2. Zmiany w załączniku tekstowym Nr 1 wprowadzone zmianą Nr 9/17, oznaczono *kursywą koloru zielonego*.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Leżajska.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady

Jerzy Jarosz
Jerzy Jarosz

**Załącznik tekstowy nr 1
do uchwały Nr VI/47/19
Rady Miejskiej w Leżajsku
z dnia 15 kwietnia 2019 r.**

I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA:

- Obszaru nr 1, obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN-1 (osiedle „Leśników”) i MN-2 oraz tereny leśne (ZL-1; ZL-2; ZL-3);
- Obszaru nr 2, obejmującego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (osiedle „Służby Zdrowia”);
- Obszaru nr 3, obejmującego parking KS i fragment przylegającego do niego kompleksu leśnego ZL;
- Obszaru nr 4, obejmującego fragment kompleksu leśnego ZL. przylegającego do zespołu klasztornego OO. Bernardynów oraz parking KS;
- *Obszaru nr 5, obejmującego istniejący cmentarz komunalny przy ul. Cmentarnej w Leżajsku wraz z terenami jego poszerzenia oraz terenami przyległymi i drogą gminną ul. Cmentarną.*

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenia terenu.

Obszar nr 1

Dominującą powierzchniowo funkcją terenu, czyli ZL-1, ZL-2 i ZL-3 stanowi fragment rozległego kompleksu leśnego, stanowiącego pozostałość Puszczy Sandomierskiej. Teren zabudowy mieszkaniowej MN-1 i MN-2 to zurbanizowany obszar, o cechach zespołu mieszkaniowego komunikacyjnie i infrastrukturalnie włączonego w strukturę przestrzenną miasta.

Obszar nr 2

Teren obejmuje zwartą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o pełnym zurbanizowanym i zakończonym procesie budowy (inwestowania).

Obszar nr 3

Obejmuje fragment powierzchni leśno-łąkowe oraz parking, obsługujący głównie funkcję sakralną Klasztoru OO. Bernardynów.

Obszar nr 4

Rejon przyklasztornego lasu sosnowego użytkowany jako miejsce kultu religijnego (kalwaria): kaplice, figury, krzyże. Południowy skrawek obszaru stanowi teren zagospodarowany m.in. pod miejsca postojowe, ciągi piesze, zieleni urządzoną oraz obiekt szalek.

Wszystkie ww. obszary są komunikacyjnie i infrastrukturalnie włączone w strukturę przestrzenną miasta.

Obszar nr 5

Obszar obejmuje istniejący teren cmentarza komunalnego wraz z przyległymi terenami użytkowymi rolniczo, stanowiącymi rezerwę pod jego przyszłą rozbudowę oraz drogą gminną ul. Cmentarną stanowiącą obsługę komunikacyjną cmentarza. Niewielki fragment obszaru znajdujący się w jego północnej części jest przeznaczony w obowiązującym planie pod zabudowę usługową i urządzenia związane z obsługą cmentarza oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Obszar nr 6

Obszar obejmuje fragment niezabudowanej części miasta przy ul. Władysława Jagiełły, o powierzchni ok. 1,1075ha, wraz z istniejącymi garażami, stanowiący rezerwę terenu pod zabudowę usługową.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Wszystkie wymienione obszary tworzą wewnętrznie harmonijną całość: dotyczy to zarówno terenów leśnych, zabudowy mieszkaniowej, ~~jak i~~ zespołu klasztornego, *jak i obszaru cmentarza*. Jednocześnie są one funkcjonalno-przestrzennie powiązane z pozostałymi elementami struktury miasta. Zachowanie dotychczasowej funkcji obszarów nr 1 i 2 oraz przekształcenie obszarów nr 3 i 4, w celu dostosowania do aktualnych potrzeb właściciela terenu (Klasztoru) i społeczności lokalnej podkreśli ich walory oraz rolę jaką pełnią w strukturze oraz funkcjonowaniu środowiska, przyrody, krajobrazu i gospodarki przestrzennej, a także obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. *Zabezpieczenie obszaru pod przyszłą rozbudowę cmentarza wraz z ustaleniem sposobów zagospodarowania terenów znajdujących się w jego strefie ochrony sanitarnej stanowi kontynuację obecnego sposobu zagospodarowania tego obszaru i jego uzupełnienie, które umożliwi bardziej intensywne zagospodarowanie tego terenu i jego bezpośredniego sąsiedztwa, przyczyniając się do rozwoju i poprawy stanu ładu przestrzennego.*

3. Stan środowiska, przyrody, krajobrazu naturalnego i kulturowego

~~Wszystkie omawiane obszary~~ *Obszary nr 1-4* cechują się bardzo zbliżonymi warunkami środowiska przyrodniczego. Położenie w obszarze o jednolitych cechach budowy geologiczno- geomorfologicznej - piaszczystej, zwydmionej niecki geologicznej, warunkuje charakter obiegu wody, topoklimatu i gleb. Tereny leśne stanowią pozostałości rozległej niegdyś Puszczy Sandomierskiej, o dominujących siedliskach borowych (sosny i brzozy). Głębokie zaleganie wód podziemnych i niemal brak wód powierzchniowych - to kluczowe cechy stosunków hydrograficznych. Warunki topoklimatyczne kształtowane przez zbiorowiska roślinne są korzystne dla zamieszkiwania ludzi na tych obszarach. Tereny leśne poza terenami zabudowanymi stanowią jednostki krajobrazu prawie naturalnego. *Obszar nr 5* spełnia wymogi jakie określone są dla terenów przydatnych dla lokalizacji cmentarza. *Obszar ten posiada korzystne warunki morfologiczne, gruntowe, wodne i topoklimatyczne.*

Obszar nr 6 położony jest poza:

- *formami ochrony przyrody,*
- *terenami górniczymi oraz udokumentowanymi złożami surowców mineralnych,*
- *obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,*
- *terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,*
- *krajobrazami priorytetowymi,*
- *strefami ochrony pośredniej od ujęć wód podziemnych i powierzchniowych,*
- *głównymi zbiornikami wód podziemnych.*

Obszar Nr 6 posiada korzystne warunki morfologiczne, gruntowe, wodne i topoklimatyczne dla lokalizacji zabudowy.

4. Stan dziedzictwu kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej

Obszary zmian Studium nr 1-4 nie są objęte ochroną prawną według ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, za wyjątkiem niewielkiego pasa lasu wzdłuż murów klasztornych Natomiast użytkowanie i przeznaczenie obszarów nr 3 i nr 4 musi uwzględniać bezpośrednie sąsiedztwo obiektu objętego ochroną konserwatorską czyli Klasztoru OO. Bernardynów, umieszczonego na liście Pomników Historii oraz w rejestrze zabytków, poprzez wyznaczenie stref ochrony ekspozycji i ochrony krajobrazu.

W obszarze nr 5 przy zagospodarowaniu terenu cmentarza należy uwzględnić występowanie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków: kaplicy grobowej Marii Jarosówny i kostnicy cmentarnej. Część obszaru znajduje się w granicach projektowanej strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego Leżajska.

W obszarze nr 6 nie występują obiekty będące przedmiotem ochrony konserwatorskiej.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców

Na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2 (osiedle „Leśników” i MN (osiedle „Służby Zdrowia”) zakończone zostały procesy inwestowania urbanistycznego. Ukształtowane przestrzennie zagospodarowanie, istniejąca obsługa komunikacyjna i infrastrukturalna zapewnia wraz z warunkami naturalnymi wysoką jakość życia mieszkańcom. Nie występują tu znaczące uciążliwości wynikające z oddziaływań na środowisko; jedynie niewielkie oddziaływania hałasu i emisji komunikacyjnej, związane z przyległymi drogami. *W obszarze nr 5 w odległości 50 m od granic terenu, na którym projektowane jest poszerzenie cmentarza nie występuje zabudowa mieszkaniowa.*

6. Zagrożenia bezpieczeństwu ludności i jej mienia

W obszarach zmian Studium nie występują zagrożenia dla mieszkańców wynikające z obecnego stanu zagospodarowania. Nie występują zagrożenia nadzwyczajnymi awariami obiektów i urządzeń. Jedynie tereny MN-1, MN-2 w strefie przylegającej do drogi wojewódzkiej nr 875 oraz teren ZC w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 877 i budowanej obwodnicy miasta od strony zachodniej mogą znajdować się w zasięgu oddziaływań katastrof komunikacyjnych (np. transport materiałów niebezpiecznych). W zachodniej części obszaru nr 5 występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z konieczności zachowania odległości podstawowych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 mm i DN 300 mm. *W obszarze nr 6 należy zachować strefę kontrolowaną od występującego w granicach zmiany Studium gazociągu niskiego ciśnienia ST DN 150 mm zgodną z przepisami odrębnymi.*

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Wszystkie obszary cechują się silnymi związkami funkcjonalno-przestrzennymi z pozostałymi terenami miasta. Stanowią albo kontynuację, albo uzupełnienie istniejącego zagospodarowania. Zespoły leśne, włączone w granice miasta, uzupełniają jego strukturę przyrodniczą i powiększają jednocześnie udział terenów biologicznie czynnych. Będzie to pozytywnie wpływać na warunki zamieszkiwania.

Analiza potrzeb rozwojowych cmentarza wskazała na konieczność powiększenia jego istniejącej rezerwy w obszarze nr 5.

8. Stan prawny gruntów.

a) Obszar nr 1:

- tereny ZL-1, ZL-2, ZL-3 oraz teren KS- grunty lasów państwowych;
- tereny MN-1, M-2 - grunty prywatne;

b) Obszar nr 2:

- teren MN - grunty prywatne;

c) Obszar nr 3:

- tereny ZL, KS - grunty klasztoru OO. Bernardynów;

d) Obszar nr 4:

- teren ZL, KS - grunt Klasztoru OO. Bernardynów;

e) Obszar nr 5:

- Teren cmentarza ZC i ul. Cmentarnej – grunty gminne i grunty o nieuregulowanym stanie prawnym
- Tereny rezerwy cmentarza – grunty prywatne

f) Obszar Nr 6:

- grunty Gminy Miasta Leżajsk,
- grunty osób fizycznych.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

1) Obszar nr 1:

- lasy ochronne (ZL-1, ZL-2, ZL-3);

- strefa ochrony zewnętrznej pośredniej wokół studni ujęć wód podziemnych;
- 2) Obszar nr 2 - strefa ochrony zewnętrznej pośredniej wokół studni ujęć wód podziemnych,
- 3) Obszar nr 3:
 - lasy ochronne (ZL);
 - strefa ochrony zewnętrznej pośredniej wokół studni ujęć wód podziemnych;
- 4) Obszar nr 4:
 - lasy ochronne (ZL);
 - strefa ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
 - strefa ochrony zewnętrznej pośredniej wokół studni ujęć wód podziemnych;
 - Pomnik Historii „Leżajsk” (niewielki fragment).
- 5) Obszar nr 5:
 - teren górniczy złoża gazu ziemnego „Żołynia-Leżajsk 2”
 - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - ograniczenia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej związane z koniecznością zachowania strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
 - ograniczenia możliwości lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m od gazociągu wysokoprężnego DN 700.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W żadnym z omawianych obszarów nie występują zagrożenia wynikające z naturalnych procesów geodynamicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

W obszarach nr 1-4 brak udokumentowanych złóż surowców mineralnych. Obszary położone w zasięgu stref ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wód podziemnych, z wyjątkiem części obszaru nr 1. Obszar nr 5 leży poza udokumentowanymi Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych oraz poza zatwierdzonymi strefami ochronnymi wokół udokumentowanych ujęć wód podziemnych. W obszarze nr 5 występuje złożo gazu ziemnego „Żołynia-Leżajsk 2”.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

W obszarach nr 1-4 nie występują tereny górnicze. Część obszaru nr 5 znajduje się w granicach terenu górniczego złoża gazu ziemnego „Żołynia-Leżajsk 2”.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, zapewniającej dogodne połączenia wewnątrz miasta, jak i z terenami sąsiednimi.

Obszary zmian Studium włączone są w miejską sieć zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów oraz zaopatrzone są w nośniki energii.

Obsługę komunikacyjną obszaru nr 5 stanowi istniejąca droga gminna - ul. Cmentarna. Północna część obszaru jest powiązana ciągami komunikacji pieszej z ul. Ogrodową.

Mieszkańcy zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w odległości 50-150 m od granic projektowanej rozbudowy cmentarza w obszarze nr 5 są zaopatrywani w wodę do celów pitnych z wodociągu miejskiego, którego ujęcie znajduje się ponad 500 m od terenu cmentarza. Przez obszar nr 5 przebiega magistrala wodociągowa Ø 300. W zachodniej części obszaru nr 5 przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN 700 mm i DN 300 mm.

Obsługę komunikacyjną obszaru Nr 9/17 zmiany Studium stanowi droga gminna - ul. Władysława Jagiełły. W zachodniej części obszaru nr 6 przebiega gazociąg niskiego ciśnienia ST DN 150 mm, z którego, przewiduje się, w granicach jego przepustowości zaopatrzenie w gaz obszaru zmiany Studium. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru zmiany Studium z istniejącego układu sieci

systemu energetycznego, poprzez jego rozbudowę, a nowe linie elektroenergetyczne należy budować jako podziemne.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

W obszarze nr 1 projektowana jest trasa drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (obwodnica), która przebiegać będzie przez tereny leśne ZL-1 i ZL-2.

15. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 5.

Zasadą przyjętą przy konstruowaniu założeń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Ustalenia dokumentów planistycznych są wypadkową z jednej strony uwarunkowań, wynikających między innymi z cech środowiska, istniejącego i projektowanego zainwestowania i potrzeb mieszkańców a z drugiej strony zamierzeń inwestorów.

Obszar nr 5 jest predysponowany do lokalizacji rezerwy terenu pod przyszłą rozbudowę cmentarza z uwagi na następujące uwarunkowania :

- *istniejące zainwestowanie terenu,*
- *korzystne warunki morfologiczne, gruntowe, wodne i topoklimatyczne dla lokalizacji funkcji cmentarza,*
- *dogodne położenie komunikacyjne,*
- *oddalenie od terenów zabudowy mieszkaniowej.*

16. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 6.

Zasadą przyjętą przy konstruowaniu założeń zmiany Nr 9/17 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska jest zasada zrównoważonego rozwoju. Ustalenia dokumentów planistycznych są wypadkową z jednej strony uwarunkowań, wynikających między innymi z cech środowiska, istniejącego i projektowanego zainwestowania i potrzeb mieszkańców a z drugiej strony zamierzeń inwestorów.

Obszar nr 6 jest predysponowany do utworzenia rezerwy terenu pod przyszłą zabudowę związaną ze sportem i rekreacją oraz występującymi na terenie garażami z uwagi na następujące uwarunkowania:

- *istniejące zainwestowanie terenu sąsiedniego (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz istniejące tereny sportu i rekreacji),*
- *korzystne warunki morfologiczne, gruntowe, wodne i topoklimatyczne,*
- *dogodne położenie komunikacyjne.*

17. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta w ramach obszaru Nr 6.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju wynikające z przeprowadzonych analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 7 wskazuje się potrzebę przeprowadzenia zmiany Nr 9/17 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska w zakresie wyznaczenia kierunków rozwoju umożliwiających wyznaczenie obszaru sportu i rekreacji oraz obszaru garaży, jako kierunków wynikających z potrzeb społecznych (publicznych). Przeprowadzony bilans terenu wskazuje na deficyt w granicach miasta Leżajska terenów wskazanych pod ww. kierunki rozwoju. Wskazane obszary sportu i rekreacji oraz garaży związane będą z wydzieleniem funkcji z terenów już przewidzianych do zabudowy, ale o innej funkcji (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). W związku z tym, na skutek realizacji zmiany nr 9/17 Studium nie zwiększy się powierzchnia terenów do zainwestowania i zurbanizowania.

Procedura zmiany Studium (...) została zainicjowana na wniosek Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Leżajsku z dnia 16 lutego 2017 r. (wniosek w załączeniu), który wnioskuje o

zabezpieczenie terenu położonego na północ od pływalni miejskiej na cele realizacji celu publicznego z zakresu sportu i rekreacji, w tym kortów tenisowych, basenów otwartych lub innych obiektów związanych z funkcją terenu. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Leżajsku jest instytucją realizującą zadania Gminy Miasta Leżajsk z zakresu sportu i rekreacji. Lokalizacja terenu, dla którego sporządzana jest zmiana Studium (...) jest jedynym terenem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Leżajsku oraz jednostek oświatowych, na którym jest możliwa lokalizacja takiej funkcji. Natomiast zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy:

a) ładu przestrzennego,

b) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

W związku z tym, w celu realizacji zadań własnych gminy należy zabezpieczyć grunty pod ich realizację. Teren zmiany Studium (...) jest najkorzystniejszym ze względu na sąsiedztwo funkcji podobnych jak również udziału terenu będącego własności Gminy Miasta Leżajsk, który wynosi 0,4115 ha.

Zawarte w zmianie Studium rozwiązania planistyczne uwzględniają działania samorządu w zakresie realizacji zadań własnych gminy, o których mowa powyżej. Wykonane analizy ekonomiczne wykazały, że Gmina Miasto Leżajsk poniesie jedynie koszty wykupu części terenu, natomiast koszty związane z uzbrojeniem technicznym terenu w zakresie budowy sieci nie będą występować, gdyż teren wyposażony jest w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną i deszczową oraz w sieć wodociągową i gazowniczą. Symulacja kosztów wykupu nieruchomości po cenach rynkowych wskazuje, że Gmina Leżajsk będzie musiała ponieść koszty wykupu gruntów ok. 612 028 złotych, co stanowi 1,18 % budżetu miasta Leżajskiego za rok 2018 r. Poza tym, na etapie tworzenia polityki przestrzennej nie ma możliwości wyliczenia konkretnej kwoty na realizację przedsięwzięcia, ponieważ na tym etapie nie wiadomo jakie konkretne inwestycje będą realizowane.

Analizy środowiskowe obszaru zmiany Studium:

Położenie obszaru objętego projektem zmiany Studium

Analizowany teren położony jest w zachodniej części miasta Leżajskiego. Jego zachodnią granicę stanowi ul. Władysława Jagiełły, północną - granice działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnych przy ul. Opalińskiego, a od wschodu i południa - boiska sportowe i basen miejski.

Rzeźbę terenu

Wg podziału fizyczno-geograficznego Polski J. Kondrackiego, teren objęty projektem zmiany Studium położony jest w obrębie Równiny Tarnobrzeskiej w południowej części mezoregionu, podprowincji Kotliny Sandomierska. Rozciąga się on pomiędzy Doliną Wisły od północy, a Doliną Dolnego Sanu od wschodu oraz Płaskowyżem Kolbuszowskim od zachodu.

Charakteryzuje się on typową dla równiny akumulacyjnej rzeźbą terenu, w postaci rozległej, płaskiej powierzchni, porożcinanej siecią dolin nieckowatych bezimiennych, okresowych dopływów Jagódki.

Analizowany teren stanowi fragment równiny akumulacyjnej o nachyleniu 0-2% w kierunku północno-wschodnim.

Budowę geologiczną

W budowie geologicznej terenu objętego projektem zmiany Studium zalegają plejstocénskie osady akumulacji rzecznej w postaci osadów piaszczystych o różnym uziarnieniu, przewarstwionych pyłami o miąższości 0,3 - 0,6 m. Piaski są wilgotne, średnio zagęszczone, a pyły wilgotne o konsystencji twardo plastycznej.

Są to grunty nośne, spełniające wymogi do bezpośredniego posadowienia fundamentów obiektów kubaturowych. Teren nie jest zagrożony zjawiskami masowymi.

Surowce mineralne

W granicach terenu objętego projektem zmiany Studium nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych. Położony jest również poza terenami górniczymi.

Wody powierzchniowe

Ukształtowanie badanego terenu sprawia, że nadmiar wód opadowych spływa powierzchniowo w kierunku północno-wschodnim do doliny Jagódki.

W sąsiedztwie badanego terenu brak jest jakichkolwiek wód powierzchniowych - cieków, rowów lub zbiorników wód powierzchniowych. Badany teren leży poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Nowelizacja ustawy Prawo wodne wprowadziła podział na jednolite części wód powierzchniowych. Podział na części i ich identyfikacja wykonana została zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej 2000/60/WE dla potrzeb planowania w gospodarowaniu wodami.

Przy identyfikacji części wód uwzględnione zostały przede wszystkim czynniki geograficzne i hydrologiczne. Celem tych działań było wyznaczenie jednostkowych obszarów planistycznych, dla których została dokonana identyfikacja znaczących oddziaływań antropogenicznych, określono cele środowiskowe i dokonana została ocena ich spełnienia, wdrożone zostaną programy działań określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Każda z wydzielonych części wód może zostać uznana za naturalną, sztuczną lub silnie zmienianą. Wody silnie zmienione to jednolite części wód, które uległy fizycznemu przekształceniu na skutek działalności człowieka (zabudowa hydrotechniczna, regulacja koryta rzeki).

W systemie ocen i klasyfikacji stanu wód wg RDW dla naturalnych jednolitych części wód określa się stan ekologiczny, natomiast dla silnie zmienionych i sztucznych części wód określa się potencjał ekologiczny.

Teren objęty opracowaniem położony jest w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych JCWP o kodzie PLRW2001722732 pnz. "Jagódka". Jest to potok nizinny piaszczysty, stanowiący silnie zmienioną część wód, dla której potencjał ekologiczny określono jako zły. Jest to część zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla tej JCWP jest uzyskanie dobrego potencjału ekologicznego i dobrego stanu chemicznego. Możliwe jest przedłużenie terminu osiągnięcia tych celów do 2021 r. z powodu braku możliwości technicznych i dysproporcjonalnych kosztów. JCWP znajduje się w wykazie obszarów chronionych ze względu na położenie w jej granicach OZW PLB180020 "Dolina Dolnego Sanu".

Wody podziemne

Czwartorzędowe wody podziemne związane są z piaszczysto-żwirowymi osadami akumulacji rzecznej, występują one na różnych głębokościach, na kontakcie warstw i soczewek piasków z przewarstwiającymi je osadami słabo przepuszczalnymi, glinami i pyłami.

Wydajność tych poziomów nie zawsze ze sobą połączonych, jest uzależniona od miąższości warstwy wodonośnej i wielkości obszaru alimentacyjnego je zasilającego.

Do opracowania tego zagadnienia posłużyła autorom opracowania ekofizjograficznego obserwacja stanu zwierciadła wód podziemnych w wykonanych otworach badawczych, w których mało wydajny poziom stwierdzono na głębokości 2,8 - 3 m.

Zgodnie z podziałem obszaru dorzecza Górnej Wisły na jednolite części wód podziemnych, teren opracowania położony jest w jednolitej części wód podziemnych oznaczonej kodem PLGW2000136, dla której stan chemiczny i ilościowy oceniono jako dobry. Jest to część niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia ustanowionych dla niej celów środowiskowych. JCWP, o której mowa, znajduje się w wykazie obszarów chronionych ze względu na przeznaczenie do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę.

Analizowany obszar leży poza udokumentowanymi Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych oraz poza zatwierdzonymi strefami ochronnymi wokół udokumentowanych wód podziemnych.

Warunki klimatu lokalnego

Obszar miasta zalicza się do dzielnicy klimatycznej sandomiersko-rzeszowskiej. Rejon Leżajska należy do najcieplejszych obszarów kraju. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 7,5°C. Najniższe średnie temperatury ujemne występują w styczniu i lutym i wynoszą ok. -4,5°C, najwyższe w

lipcu +18,5°C. Wiosna pojawia się szybko, zaznaczając się znacznym wzrostem temperatury, szczególnie na przełomie marca i kwietnia. Jesień, w czasie której spadek temperatury jest wolniejszy, jest porą roku długą i stosunkowo ciepłą. Pierwsze przymrozki obserwuje się około połowy października, natomiast ostatnie mogą wystąpić nawet w miesiącu maju. Okres wegetacyjny, określany występowaniem średniej temperatury ponad 5°C trwa ok. 224 dni. Rozpoczyna się pod koniec marca, kończy w pierwszej dekadzie listopada. Wilgotność powietrza jest wysoka, średnio do 80%. Roczna suma opadów wynosi 670 mm. Suma ta rozkłada się nierównomiernie w ciągu roku. Najwięcej opadów występuje w miesiącach letnich (max. w lipcu), najmniej zimą (styczeń, luty). Na okres wegetacyjny przypada ponad 64% sumy rocznej opadu., co stanowi 430 mm. Pokrywa śnieżna zalega ok. 60 dni w roku.

Na omawianym obszarze notuje się przewagę wiatrów kierunku zachodniego (21,8%), południowo-zachodniego (14,9%) i południowo-wschodniego (12,3%), najrzadziej notuje się wiatry z kierunku północnego.

Analizowany teren cechuje się korzystnymi warunkami klimatycznymi. Wpływ ma na to jego położenie w obrębie wierzchowiny Płaskowyzu Kolbuszowskiego, wyniesionej ponad dnami dolin, o niewielkim nachyleniu, niepowodującym niekorzystnego wpływu na warunki solarne na badanym terenie.

Gleby

Gleby występujące na badanym terenie wytworzyły się z osadów akumulacji rzecznej wykształconych w postaci piasków pylastych i gliniastych. W związku z położeniem badanego terenu w obrębie granic administracyjnych miasta, gleby o klasach bonitacyjnych objętych ochroną nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne - zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Analiza ewidencji gruntów oraz map glebowo-rolniczych w obszarze objętym projektem zmiany Studium wykazała, że występują tam jedynie gleby IV i IVb klasy bonitacyjnej pochodzenia mineralnego.

Struktura przyrodnicza terenu, w tym bioróżnorodność

Analizowany teren leży w obrębie obszaru porośniętego roślinnością ruderalną związaną z terenami wokół dróg, dziczatego sadu i odłogów.

Na wydeptanych poboczach dróg wykształciły się zespoły: *Lolio plantaginetum*, *Lolo potentillatua anserinea*, *Urtico malvetum*, *Prullo plata ginetum*.

Zbiorowiska charakterystyczne dla tego typu roślinności ostatnio wypierane są w obrębie podwórek zasiewanymi gatunkami traw tworzących darń trawników koszonych, krzewów i drzew ozdobnych często obcego pochodzenia, najczęściej iglaków i żywotników zimozielonych.

Teren objęty opracowaniem i jego bezpośrednie sąsiedztwo charakteryzuje się znacznym przekształceniem naturalnej roślinności, tak, że dominującą rolę w krajobrazie odgrywają fitocenozy antropogeniczne, pozostające pod ciągłym i wszechstronnym oddziaływaniem działalności człowieka.

Brak tu siedlisk i gatunków uznawanych za rzadkie i zagrożone. Nie stwierdzono występowania jednostek syntaksonomicznych i siedlisk objętych ochroną prawną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania jako obszary Natura 2000. (Dz. U. z 2010 r. Nr 77, poz. 510).

Na podstawie przeprowadzonej wizji terenu stwierdza się, brak występowania w granicach obszaru objętego projektem zmiany Studium, gatunków roślin objętych ochroną na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409), nie stwierdzono również występowania chronionych gatunków grzybów, objętych ochroną na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408), a także chronionych gatunków zwierząt chronionych na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183).

Badany teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych (przekształconych działalnością człowieka), co wyklucza obecność w tym rejonie większych zwierząt dziko żyjących. Spotkać tu można jedynie drobne ssaki, głównie gryzonie oraz płazy. Najczęściej można tu spotkać ptaki związane z sąsiedztwem terenów zabudowanych. W granicach terenu projektu zmiany Studium nie występują drzewa i krzewy stanowiące miejsca gniazdowania ptaków. Występują tu pojedyncze drzewa, na których w trakcie badań terenowych (przeprowadzonych na potrzeby opracowania ekofizjograficznego) nie stwierdzono miejsc gniazdowania ptaków i rozrodu chronionych gatunków zwierząt.

W granicach opracowania projektu planu nie występują tereny leśne, wskazuje się również, że w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego analizowany terenu nie występują zwarte kompleksy leśne.

W związku z powyższym, stwierdza się, że na tym etapie nie zajdzie kolizja planowanego nowego zagospodarowania z zakazami, o których mowa w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Ewentualnie, gdy zajdzie potrzeba zniszczenia występujących roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową na podstawie art. 56 ustawy o ochronie przyrody w stosunku do gatunków dziko występujących roślin i grzybów, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych można będzie dokonać odstępstw od zakazów związanych z ochroną gatunkową i wystąpić do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie o stosowne zezwolenie w myśl ustawy o ochronie przyrody.

Ochrona dziedzictwa kulturowego.

Na terenie objętym projektem zmiany Studium nie występują obiekty będące przedmiotem ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego.

Ochrona przyrody.

Teren objęty projektem zmiany Studium położony jest poza obszarami form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.).

Najbliższymi takimi obszarami są:

- 1) Brzoźniański Obszar Chronionego Krajobrazu, oddalony od granic opracowania projektu zmiany Studium ok. 1,5 km na zachód,
- 2) specjalny obszar ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa) obszar Natura 2000 Dolina Dolnego Sanu PLH180020, oddalony od granic opracowania projektu zmiany Studium ok. 3,6 km na wschód.

Z powyższych analiz wynika, że:

Zmiana przeznaczenia terenu na cele zabudowy usług sportu i rekreacji nie wpłynie negatywnie na środowisko, nieznaczne zmiany dotyczyć będą:

- ustalenia projektu negatywnie wpłyną na strukturę gleb, która w znacznej części ulegnie degradacji. Zniszczona zostanie naturalna warstwa humusowa i zastąpiona nową, przez co degradacja gleby będzie miała charakter krótkotrwały – na czas budowy,
- walorów krajobrazowych, poprzez zintensyfikowanie terenów zabudowy. Wprowadzenie ujednoliconych wymogów architektonicznych dla projektowanej zabudowy nie spowoduje znacznych dysonansów i zaburzeń w otaczającym terenie,
- lokalnego klimatu, poprzez wzrost temperatury, spowodowany większą ilością ciepła wydzielanego ze spalania paliw energetycznych oraz lokalnemu osłabieniu siły i prędkości wiatrów,
- szaty roślinnej, w którą zostanie wprowadzona zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie sportu i rekreacji.

Na obszarze objętym ustaleniami projektu zmiany Studium w odniesieniu do zbiorowisk roślinnych można zaobserwować następujące zjawiska:

- ⇒ zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej;
- ⇒ powstawanie i rozszerzanie się zasięgów zbiorowisk antropogenicznych.

Przebieg ww. procesów pozostaje w ścisłym związku ze zróżnicowaniem form użytkowania terenu. Zmiany zachodzące w zbiorowiskach idą w kierunku coraz większej ich antropogenizacji, zwłaszcza w sąsiedztwie terenów mieszkalnych i rolnych.

Największe zagrożenia dotyczące walorów przyrodniczych będą związane ze zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej i przekształceniami zbiorowisk roślinnych, co z kolei będzie oddziaływać na populacje zwierząt. Wprowadzenie nowej zabudowy oraz innych obiektów będzie się

odbywało kosztem terenów niezabudowanych, w związku z tym zmniejszy się powierzchnia biologicznie czynna. W ustaleniach projektu zmiany Studium wprowadzono zasady zagospodarowania zmierzające do redukcji powierzchni koniecznych wyłączeń, czemu służyć będzie m.in.: ustalenie wskaźników intensywności zabudowy oraz ustalenie powierzchni biologicznie czynnej.

W celu minimalizacji ww. oddziaływań na środowisko przyrodnicze na terenie objętym projektem zmiany Studium zostaną wprowadzone następujące działania:

- W trakcie realizacji projektowanej inwestycji i prowadzenia prac ziemnych teren budowy będzie kontrolowany pod kątem obecności płazów, a przed likwidacją wykopów ich dno i ściany będą dokładnie sprawdzane, znalezione osobniki będą odławiane i przenoszone w bezpieczne dla nich miejsca. Do odławiania będą stosowane specjalnie przygotowane i zabezpieczone pojemniki pozostawiane w miejscach migracji zwierząt, które będą regularnie sprawdzane. Prace ziemne będą podejmowane bezpośrednio po zakończeniu odłowów, a odławianie kontynuowane na przedpolu odhumusowywania. Wkraczający sprzęt będzie powodował płoszenie zwierząt dotąd nieodłowionych w miejsca dla nich bezpieczne, z istniejącą jeszcze roślinnością. Teren budowy zostanie również zabezpieczony przed wtargnięciem zwierząt na plac budowy poprzez zastosowanie ogrodzeń tymczasowych. Ponadto, sposoby i terminy prac budowlanych będą dostosowane do biologii zwierząt występujących na terenie opracowania tj. drobnych zwierząt kręgowych i bezkręgowych, których głównym środowiskiem życia jest gleba. Prace będą prowadzone poza sezonem migracyjnym i rozrodczym płazów, czyli poza okresem od 1 marca do 31 maja i od 15 września do 31 października.
- Będzie stosowana zmienność w intensywności pielęgnacji zieleni, tak aby np. przycinając trawniki i żywopłoty nie obejmować pracami całego terenu, a tylko jego część co pozwoli przepłaszonym zwierzętom znaleźć schronienie w niepielęgnowanej przestrzeni.
- Nasadzenia zieleni przyulicznej będą tworzyć gęste skupiska z rozbudowaną strukturą pionową, co dodatkowo zwiększy jej efektywność izolacyjną mikroklimatyczną, a sadzenie krzewów w dwóch rzędach pozwoli zwierzętom na migrację środkiem żywopłotu oraz na schronienie się wewnątrz krzewów ptakom czy drobnym ssakom.

Oceniając przydatność warunków środowiska dla lokalizacji funkcji usługowo – rekreacyjnej z obsługą komunikacyjną na badanym terenie należy stwierdzić, że:

- rodzaj gruntów występujących w podłożu,
 - głębokość zalegania wód podziemnych,
 - położenie w obrębie Równiny Tarnobrzkiej o niewielkich nachyleniach oraz niezalewanie wodami powodziowymi,
 - brak ujęć wód powierzchniowych i podziemnych,
 - korzystna lokalizacja w stosunku do istniejącej zabudowy, a także spadek terenu, który zapewnia naturalny spływ wód opadowych, a nie ich stagnację,
- sprawiają, że obszar ten spełnia wymogi jakie określone są dla terenów przydatnych dla lokalizacji funkcji wskazanych w projekcie zmiany Studium.

Warunki ekofizjograficzne dla lokalizacji funkcji usługowo – rekreacyjnej z obsługą komunikacyjną na badanych działkach są korzystne co wynika z:

- korzystnych warunków morfologicznych,
- korzystnych warunków gruntowych; grunty występujące w podłożu umożliwiają bezpośrednie posadowienie fundamentów projektowanych obiektów kubaturowych,
- wody podziemne poziomu czwartorzędowego występują głęboko,
- braku w sąsiedztwie badanego terenu wód powierzchniowych otwartych - cieków stałych i okresowych oraz zbiorników wód powierzchniowych,
- położenia poza zasięgiem wód powodziowych,
- położenia poza strefami ujęć wód podziemnych, udokumentowanymi Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych,
- korzystnych warunków topoklimatycznych,
- braku obiektów i terenów objętych ochroną prawną w myśl ustawy o ochronie przyrody.

18. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalony uchwałą nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia

2018 r. w granicach zmiany Nr 9/17 zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska nie przewiduje zadań i zamierzeń ponadlokalnych z zakresu infrastruktury społeczno-gospodarczej, nie przewiduje wyznaczenia obszarów ochrony przyrody oraz stref ochrony zabytków o znaczeniu ponadlokalnym oraz nie przewiduje zmian w obecnym układzie infrastruktury technicznej i komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym. Ponadto położony jest poza terenem górniczym ustanowionym dla złoża gazu ziemnego "Żołynia-Leżajsk", a także poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 "Dębica-Stalowa Wola -Rzeszów".

II. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

Po przeanalizowaniu uwarunkowań, wynikających z:

- istniejącego stanu zagospodarowania i uzbrojenia,
 - występowania obiektów i terenów chronionych, na podstawie przepisów szczególnych,
 - zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - jakości życia mieszkańców.
 - dotychczasowych opracowań urbanistycznych, a w szczególności założeń do m.p.o. miasta Leżajska, opracowanych w latach 1991-1994 (doprowadzonych do wyłożenia do publicznego wglądu), ustala się następujące cele rozwoju miasta :
- 1) utrzymanie rangi miasta jako ponadlokalnego wielofunkcyjnego ośrodka obsługi mieszkańców regionu,
 - 2) utrzymanie prestiżu miasta oraz tworzenie warunków i szans dla jego wzmocnienia, jako ośrodka kulturalnego i turystycznego, o znaczeniu ponadlokalnym,
 - 3) doskonalenie funkcjonowania istniejących struktur przestrzennych i poprawa ładu przestrzennego oraz tworzenie nowych struktur przyjaznych ludziom i środowisku,
 - 4) zachowanie dziedzictwa kulturowego oraz historycznie ukształtowanego specyficznego krajobrazu miasta, harmonizowanie rozwoju z walorami krajobrazu,
 - 5) zachowanie i ochrona zasobów środowiska przyrodniczego,
 - 6) usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego,
 - 7) poprawa stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
 - 8) porządkowanie gospodarki odpadami.

Przyjęte cele rozwoju miasta wyznaczają kierunki zagospodarowania przestrzennego i politykę przestrzenną miasta:

- CEL ZAWARTY W PUNKCIE 1, realizowany będzie poprzez:
wykorzystanie istniejącego potencjału przemysłowego i usługowego, dalszy rozwój centrum usługowego na obszarze U1 oraz w części północnej obszaru M2 wzdłuż projektowanego przedłużenia ul. Jana Dukli,
- CEL ZAWARTY W PUNKCIE 2. realizowany będzie poprzez rozwój bazy turystycznej, stanowiącej zaplecze dla istniejących zasobów kulturowych (realizacja ośrodka sportowo-rekreacyjnego nad potokiem Jagoda, budowa bazy hotelowej na obszarze E1 od strony północnej oraz na obszarze U1).
- CEL ZAWARTY W PUNKCIE 3, realizowany będzie poprzez kształtowanie przestrzeni ogólnomiejskiej, zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego, przyjaznego ludziom i środowisku, to jest:
 - 1) podział przestrzeni ogólnomiejskiej na:
 - strefę zurbanizowaną, w której koncentrowały będą się obszary zabudowane i przewidziane do zabudowy,
 - strefy otwarte. obejmujące obszary rolne i leśne, nie przewidziane do zabudowy; jako ważny element kompozycji przestrzennej i struktury miasta, pełniące funkcje żywicielskie, ekologiczne, rekreacyjne i krajobrazowe, które winny być chronione

- przed zmianą użytkowania, z wyjątkiem realizacji inwestycji liniowych, związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną, inwestycji proekologicznych oraz związanych z rozwojem rekreacji i wypoczynku,
- 2) rozwój głównych funkcji tj. mieszkalnictwa, usług nie pogarszających stanu środowiska, produkcji żywności.
 - 3) przyjęcie docelowej liczby mieszkańców miasta na 23000, jako optymalnej dla zachowania głównej idei rozwoju, w strefie zurbanizowanej;
 - 4) eliminację funkcji uciążliwych w obrębie miasta - z obszaru MU2 (masarnia, ubojnia),
 - 5) porządkowanie na obszarze M5 istniejącej zabudowy, w tym ujednolicenie form architektonicznych oraz przekształcenie istniejącej chaotycznej zabudowy zagrodowej w jednorodny obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 6) włączenie terenu tartaku w obszar lokalizacji usług o charakterze centrotwórczym (UI),
 - 7) kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez realizację ciągu handlowo-usługowego oraz ograniczanie ruchu kołowego wzdłuż ulicy Mickiewicza (Rynek - Klasztor).
 - 8) lokalizację usług oświaty podstawowej w dzielnicy „Podolszyny” (przy ulicy Sportowej),
 - 9) wyznaczenie obszaru przeznaczonego pod rekreację i wypoczynek (obszar ZP),
 - 10) wydzielenie obszarów przewidzianych do realizacji budownictwa mieszkaniowego, w tym:
 - a) obszaru M1 o powierzchni ok. 6 ha. w rejonie ulicy Leśnej, z zaleceniem realizacji zabudowy jednorodzinnej willowej,
 - b) obszaru M2 o powierzchni około 28 ha, w rejonie przedłużenia ulicy Św. Jana z Dukli i na zachód od ulicy Sandomierskiej, z zaleceniem realizacji:
 - na części „a” obszaru (poza strefą lokalizacji usług ogólnomiejskich), niskiej intensywności zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej,
 - na części „b” obszaru, zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej bądź bliźniaczej,
 - na części „c” obszaru, zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub niskiej intensywności zabudowy jednorodzinnej,
 - podstawowych usług towarzyszących.
 - c) obszaru M3 o powierzchni 25 ha, w rejonie ulicy Studziennej i ulicy Bocznej Moniuszki, z zaleceniem realizacji budownictwa jednorodzinnego z podstawowymi usługami towarzyszącymi,
 - d) obszaru M4 o powierzchni 59,5 ha, na osiedlu „Podzwierzyniec”, z zaleceniem realizacji budownictwa jednorodzinnego wraz z podstawowymi usługami towarzyszącymi,
 - 11) kształtowanie układu funkcjonalno-przestrzennego przez integrację z dotychczasowym obszarem Leżajska terenów włączonych z dniem 1 stycznia 2005 r. w granice administracyjne miasta:
 - (1) Obszaru nr 1, obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN- 1 i MN-2) i tereny leśne (ZL-1, ZL-2, ZL-3)
 - (2) Obszaru nr 2 - osiedle „Służby Zdrowia”, teren zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
 - 12) Wyznaczenie obszaru przewidzianego do lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - rozbudowy cmentarza (ZC1 i ZC2) wraz z zagospodarowaniem terenów w jego sąsiedztwie (U, RM, MN, R, KD1, KD2).
 - 13) wyznaczenie w obszarze Nr 6 funkcji sportu i rekreacji wraz z usługami jako funkcją dopuszczalną oraz funkcję istniejących garaży.

• CEL ZAWARTY W PUNKCIE 4, dotyczący ochrony zasobów kulturowych miasta, realizowany będzie poprzez respektowanie wymogów wynikających z ustalenia stref ochrony konserwatorskiej i obiektów zabytkowych (budynki, zespoły obiektów, aleje, stanowiska archeologiczne, cmentarze, punkty i ciągi widokowe), a w szczególności poprzez:

- 1) eksponowanie najwartościowszych krajobrazowo fragmentów miasta lub pojedynczych obiektów.
- 2) projektowanie nowej zabudowy zharmonizowanej z istniejącą historyczną zabudową miasta,

- 3) prowadzenie działalności inwestycyjnej w strefach ochrony konserwatorskiej pod nadzorem Państwowej Służby Ochrony Zabytków, w oparciu o wytyczne „Studium historyczno-urbanistycznego”.

• CEL ZAWARTY W PUNKCIE 5, dotyczący zachowania i ochrony zasobów środowiska przyrodniczego będzie realizowany poprzez :

a) ochronę, na mocy obowiązujących przepisów szczególnych:

- leśnego rezerwatu przyrody „Las Klasztorny”,
- obszarów leśnych, jako lasów ochronnych,
- fragmentu „Brzóznieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” (poza granicą administracyjną miasta),
- gleb pochodzenia organicznego,
- głównego zbiornika wód podziemnych,
- ujęć wód ze strefami ochronnymi,
- pomników przyrody żywej.

b) odtworzenie korytarza ekologicznego potoku Jagoda, który łączy strefy otwarte wschodniej i zachodniej części miasta,

• CEL ZAWARTY W PUNKCIE 6, dotyczący poprawy funkcjonowania układu komunikacji, realizowany będzie poprzez :

1) korektę torów kolejowych w obrębie luków na linii Lublin - Przeworsk, w granicach układu kolejowego miasta Leżajska.

2) budowę nowych odcinków dróg i ulic :

a) obwodnicy zachodniej miasta Leżajska, w ciągu drogi krajowej relacji Nisko-Leżajsk-Jarosław,

b) odcinka ulicy, łączącej istniejącą ulicę Rzeszowską z ulicą Jarosławską.

c) ulicy zbiorczej po wschodniej stronie torów PKP.

d) przedłużenia ulicy Św. Jana z Dukli (dawna ulica Nowa) do projektowanej obwodnicy,

3) budowę ścieżek rowerowych i głównego ciągu pieszego, tj.:

a) na kierunku północ-południe, od Bazyliki oo. Bernardynów, wzdłuż ulicy Mickiewicza do Rynku,

b) na kierunku wschód-zachód, od terenów wypoczynkowych przy zalewie „Floryda”, do ulicy Mickiewicza i dalej na wschód w kierunku Sanu,

4) politykę parkingową, tj. budowę na obszarze miasta :

a) miejsc postojowych w osiedlach mieszkaniowych (przy założonej hipotezie motoryzacyjnej 350 samochodów osob./1000 mieszkańców) w ilości około 7000, z czego około 60% na parkingach ogólnodostępnych, a 40% w garażach,

b) parkingów dla zakładów produkcyjnych, zlokalizowanych na działkach tych zakładów, bądź w ich sąsiedztwie,

c) parkingów dla większych obiektów usługowych, sportowych i rekreacyjnych na działkach tych obiektów, bądź w ich sąsiedztwie,

d) parkingów dla obsługi centrum miasta, zlokalizowanych na obrzeżu śródmieścia, jako dużych parkingów strategicznych, w rejonach wskazanych na rysunku studium symbolem KS.

e) parkingów dla obsługi miejsca kultu religijnego, turystyki i promocji miasta, związanego z zespołem klasztornym OO. Bernardynów.

f) *parkingu w rejonie cmentarza komunalnego przy ul. Cmentarnej, oraz w rejonie dojazdu od strony ul. Ogrodowej;*

g) *miejsca parkingowe zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem US w granicach obszaru Nr 6.*

5) prawidłowy system organizacji ruchu, tj.:

a) poprowadzenie ruchu pieszego na głównych ciągach północ - południe i wschód - zachód, niezależnie od sieci ulic,

- b)wprowadzenie na obszarze śródmieścia strefy „uspokojenia ruchu samochodowego”, poprzez ograniczenie dostępu ruchu kołowego, z dopuszczeniem zaopatrzenia usług w określonym czasie;
 - c)utworzenie na obrzeżu śródmieścia sieci parkingów strategicznych,
 - d)przebudowę geometrii skrzyżowań.
 - e)wyeliminowanie ruchu ciężarowego z obszaru śródmieścia.
 - 6) modernizację istniejącego dworca PKS.
- CEL ZAWARTY W PUNKCIE 7, dotyczący poprawy stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, realizowany będzie :
 - w zakresie gospodarki wodno-ściekowej poprzez:
 - 1) dokończenie budowy sieci kanalizacyjnej w południowo-wschodniej części miasta,
 - 2) budowę odcinków magistrali wodociągowej Ø200 mm w południowej części miasta, celem zamknięcia pierścienia w rejonie ulicy Studziennej oraz budowę sieci rozdzielczej,
 - 3) docelową rozbudowę zbiorników wyrównawczych wodociągowych,
 - 4) budowę wałów przeciwpowodziowych na rzece San.
 - w zakresie ciepłownictwa poprzez lokalizację kotłowni miejskiej.
 - w zakresie gazownictwa poprzez rozbudowę sieci gazowej miejskiej od strony północnej poprzez wschodnią część miasta do strony południowej (projektowany gazociąg ze stacji Giedlarowa).
 - CEL ZAWARTY W PUNKCIE 8, dotyczący porządkowania gospodarki odpadami realizowany będzie poprzez:
 - lokalizację składowiska odpadów komunalnych wraz z sortownią w granicach administracyjnych miasta.

Z przyjętej polityki przestrzennej miasta wynika konieczność opracowania planów miejscowych dla:

- 1) obszaru oznaczonego symbolem EI, obejmującego otoczenie potoku Jagoda, celem ochrony zasobów środowiska przyrodniczego i ustalenia zasad zagospodarowania turystycznego,
- 2) obszarów mieszkaniowych M1, M2, M3, M4, celem określenia warunków, zasad i standardów zabudowy, zasad uzbrojenia oraz obsługi komunikacyjnej,
- 3) obszaru ZP, celem określenia zasad zagospodarowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 4) obszaru oznaczonego symbolem K, położonego w strefie ekspozycji zespołu staromiejskiego, celem ochrony przed zabudową,
- 5) obszaru oznaczonego symbolem NU, przeznaczonego pod realizację składowiska odpadów komunalnych wraz z sortownią, celem określenia zasad zagospodarowania terenu;
- 6) obszaru oznaczonego symbolem ZU (Obszar nr 3 i nr 4), przeznaczonego pod zieleni urządzoną oraz obszaru oznaczonego symbolem KS (Obszar nr 3), celem uzyskania zgody na odlesienie - zmiany funkcji leśnej,
- 7) *obszaru nr 5, w tym dla obszarów oznaczonych symbolami ZC1 i ZC2, gdzie planuje się wyznaczenie obszaru pod przyszłą rozbudowę cmentarza, a także w celu ustalenia sposobów zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze strefy ochrony sanitarnej cmentarza (obszary oznaczone symbolami U, RM, R, KD1, KD2) oraz w celu określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (obszary oznaczone symbolami ZC1, ZC2, KD1, KD2).*

Plany miejscowe mogą być opracowywane fragmentarycznie dla poszczególnych obszarów, przy czym z zagospodarowania obszaru EI i ZP należy wyłączyć gleby torfowe, a gleby murszowe zawnieioskować do sprawdzenia klasyfikacji.

Orientacyjne granice poszczególnych planów w obrębie obszarów pokazano na planszy graficznej nr 19 (likwidacja obszaru mieszkaniowego MU1).

W odniesieniu do obszaru nr 5 orientacyjną granicę obszaru, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów

odrębnych, oznaczono na rysunku studium stanowiącym załącznik Nr 6 pt. „Polityka przestrzenna - obszary wymagające opracowania planów miejscowych”. Obszar ten może być objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w całości bądź w częściach. Zasięg granic opracowania planu miejscowego może być dostosowany do granic własnościowych poszczególnych działek.

III. KIERUNKI I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 1

a) ustala się następujące funkcje i przeznaczenie terenu:

- ZL - las,
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) ustala się ochronę kompleksów leśnych ZL-1, ZL-2, ZL-3, zachowując ich funkcję gospodarczą, ekologiczną i ochronną; zakazuje się zmiany przeznaczenia powierzchni leśnych na inne funkcje, poza obwodnicą i urządzeniami obsługi infrastrukturalnej,

c) ustala się przebieg obwodnicy miasta, ze zminimalizowaniem oddziaływania drogi na walory przyrodnicze i powierzchnię terenów leśnych,

d) ustala się lokalizację parkingu (KS) przy drodze wojewódzkiej 875 Leżajsk-Sokołów Małopolski,

e) ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenów oznaczonych symbolami MN-1 i MN-2; określa się następujące wskaźniki nowo wydzielanych działek i zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 600 m²,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
- liczba kondygnacji - dwie nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym.

2. Ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 2

a) ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenu oznaczonego symbolem MN określa się następujące wskaźniki nowo wydzielanych działek i zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 600 m²,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
- liczba kondygnacji - dwie nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym.

3. Ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 3

a) ustala się następujące funkcje i przeznaczenie terenu:

- ZU - zieleń urządzona,
- KS - parking samochodowy,

b) ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania w następującej relacji $ZU \div KS = 40\% \div 60\%$,

c) ustala się możliwość zagospodarowania i wyposażenia terenu ZU w elementy malej architektury, nieutwardzone ciągi piesze,

d) określa się obsługę komunikacyjną ZU od ulicy Warszawskiej i terenu parkingu,

e) ustala się lokalizację i realizację parkingu samochodowego (KS) o utwardzonej, nieprzepuszczalnej dla wód powierzchniowych, z pełnym odwodnieniem do miejskiej kanalizacji deszczowej,

f) dopuszcza się na KS lokalizację usług handlu i gastronomii,

g) nakazuje się wyposażenie w toalety (sanitariaty)

h) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Warszawskiej i Leśnej,

i) nakazuje się minimalizowanie oddziaływań parkingu na środowisko poprzez pasy zieleni izolacyjnej od strony zachodniej.

4. Ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 4

a) ustala się następujące funkcje i przeznaczenie terenu:

- ZU - zieleń urządzona,
- UK - usługi kultury,

- b) ustala się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu oznaczonego symbolem UK, stanowiącego integralną część składową zespołu Klasztoru OO. Bernardynów,
- c) zachowuje się sakralną funkcję ZU - lasu przyklasztornego - z możliwością jej wzbogacenia poprzez lokalizację kaplic, figur, rzeźb i innych elementów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania stref ochronnych ujęć wody, Pomnika Historii „Leżajsk” oraz wpisu do rejestru zabytków województwa podkarpackiego,
- d) ustala się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne; zmiana ta dotyczy uzupełnienia kluczowego użytkowania elementami kultu religijnego,
- e) ustala się obsługę komunikacyjną w oparciu o nieutwardzone ciągi piesze,
- f) określa się dostępność komunikacyjną obszaru od ulicy Warszawskiej i ciągów pieszych od terenu zespołu klasztoru OO. Bernardynów,
- g) ustala się wykorzystanie terenu ZU z zachowaniem ochrony wód poprzez:
 - uwzględnienie w m.p.z.p. występowania strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej studni ujęcia wód podziemnych, z ustalonymi zakazami i ograniczeniami,
 - zachowanie istniejącej powierzchni leśnej i w miarę możliwości wzbogacania nowymi nasadzeniami.

5. Ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 5

- a) ustala się następujący kierunek zmian w przeznaczeniu terenów:
 - obszar ZC1 – teren cmentarza,
 - obszar ZC2 - kierunek poszerzenia terenu cmentarza,
 - obszary U – tereny zabudowy usługowej,
 - obszar RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - obszar MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - obszary R – tereny rolnicze,
 - tereny komunikacji, w tym istniejących dróg publicznych dojazdowych KD1 i projektowanej drogi publicznej dojazdowej KD2;
- b) w obszarze ZC1 ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji cmentarza wraz z możliwością jego rozbudowy w pierwszym etapie,
- c) w obszarze ZC2 ustala się kierunek poszerzenia terenu cmentarza w dalszym etapie z tymczasowym utrzymaniem funkcji rolniczej,
- d) w obszarach sąsiadujących z cmentarzem ustala się możliwość lokalizacji:
 - funkcji usługowych w obszarach U z uwzględnieniem zachowania strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
 - funkcji zabudowy zagrodowej w obszarze RM z uwzględnieniem zachowania strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
 - funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze MN z uwzględnieniem zachowania strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
 oraz utrzymanie funkcji rolniczych R.
- e) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru:
 - terenu górniczego złoża gazu ziemnego „Żołynia-Leżajsk 2”,
 - obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z konieczności zachowania odległości podstawowych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 mm i DN 300 mm.;
- f) w zagospodarowaniu terenu cmentarza ustala się lokalizację parkingów w sąsiedztwie dróg stanowiących obsługę komunikacyjną cmentarza: przy ul. Cmentarnej oraz w rejonie dojazdu od strony ul. Ogrodowej,
- g) w obszarze U położonym w sąsiedztwie ul. Cmentarnej dopuszcza się wolnostojące urządzenia do produkcji energii elektrycznej wykorzystujące instalacje fotowoltaiczne

zlokalizowane na terenie o powierzchni nie większej niż 1000 m², położonym w sąsiedztwie terenu R,

h) w obszarach U dopuszcza się lokalizację w odległości większej niż 50 m od granic terenu cmentarza:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkań w budynkach usługowych,
- usług związanych z wytwarzaniem, przechowywaniem artykułów żywności lub z żywieniem zbiorowym,

jeżeli obszar ten posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;

i) w obszarze RM dopuszcza się lokalizację w odległości większej niż 50 m od granic terenu cmentarza:

- budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
- budynków inwentarskich, budynków gospodarczych związanych z wytwarzaniem lub przechowywaniem artykułów żywności,

jeżeli obszar ten posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;

j) w obszarze MN dopuszcza się funkcje usługowe nie stanowiące przedsięwzięć określanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko zlokalizowane:

- w budynkach mieszkalnych, przy czym łączna powierzchnia wewnętrzna wykorzystywana na cele usługowe nie może przekraczać 30% powierzchni wewnętrznej budynku mieszkalnego,
- w parterowych budynkach usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

k) obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, oznaczone są na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 2;

l) w planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy zawrzeć ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z uwzględnieniem:

- wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym zorganizowane systemy wodno-kanalizacyjne,
- odprowadzenia do kanalizacji gminnej ścieków powstających w związku z prowadzoną działalnością usługową, wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów,
- zapewnienia miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych, plus jedno miejsce dodatkowe,
 - 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny;

m) w planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy zawrzeć ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, takich jak:

- dla zabudowy związanej z obsługą cmentarza w obszarze ZC1 i ZC2:
 - maksymalna wysokość zabudowy w obszarze cmentarza 9 m,
 - dopuszcza się różne formy dachów budynków, a w przypadku dachów wielospadowych ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych 25-35°,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie przekraczająca 10%,
 - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 0,01 – 1;
- dla zabudowy związanej z obsługą parkingu:

- maksymalna wysokość zabudowy 5 m,
- dopuszcza się różne formy dachów budynków, a w przypadku dachów wielospadowych ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych 25-35°,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie przekraczająca 10%,
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 5% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 0,01 – 0,02.
- dla zabudowy w obszarach U:
 - wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy w terenach zabudowy usługowej U od strony ul. Cmentarnej, w pozostałych obszarach nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy 9 m,
 - dopuszcza się różne formy dachów budynków, a w przypadku dachów wielospadowych ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych 25-35°,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie przekraczająca 50%,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 0,03 – 1,
- dla zabudowy w obszarze RM:
 - wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy 9 m,
 - dopuszcza się różne formy dachów budynków, a w przypadku dachów wielospadowych ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych 25-45°,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie przekraczająca 50%,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 0,03 – 1,
- dla zabudowy w obszarze MN:
 - maksymalna wysokość zabudowy 10 m,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie przekraczająca 35%,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w przedziale 0,03 – 1.

6. Ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru Nr 6

1) ustala się następujący kierunek zmian w przeznaczeniu terenów:

- a) US - obszar sportu i rekreacji,
- b) KSG - obszar garaży.

2) w terenie KSG ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania poprzez zachowanie istniejących garaży.

3) w obszarze US poza wiodącą zabudową sportu i rekreacji dopuszcza się zabudowę usługową o charakterze usług związanych z handlem, gastronomią, zdrowiem, oraz biurowo-administracyjną,

które nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska,

4) w granicach obszaru Nr 6 ustala się zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

5) ustala się następujące wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:

a) w terenie oznaczonym symbolem US:

- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
- teren biologicznie czynny: minimum 15%,
- wysokość budynków: do 15 m,
- geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 45°, w tym dachy płaskie oraz łukowe,
- w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się minimum 1 miejsce parkingowe na 150 m² powierzchni użytkowej budynków,
- obsługa komunikacyjna: istniejąca droga gminna - ulica Władysława Jagiełły,

b) w terenie oznaczonym symbolem KSG:

- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,
- teren biologicznie czynny: minimum 2%,
- wysokość garaży: do 3,5 m,
- geometria dachów: dachy płaskie,
- obsługa komunikacyjna: istniejąca droga gminna - ulica Władysława Jagiełły.

6) w granicach obszaru Nr 6 zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego związanego z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

7) Na terenie objętym projektem zmiany Nr 9/17 Studium w zakresie ochrony środowiska ustalono następujące zasady:

- 1) nakaz dotrzymania standardów ochrony środowiska, w zakresie norm hałasu,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego związanego z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych,
- 4) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych docelowo, tj. po jej wybudowaniu do kanalizacji deszczowej,
- 6) odbiór odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Gminy Miasta Leżajsk, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania.

IV. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSK W ODNIESIENIU DO OBSZARÓW NR 1-4.

1. Zakres i metoda zmiany Studium

Projektowana zmiana polityki przestrzennej miasta Leżajsk jest rezultatem prac planistycznych zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Leżajsku nr VI/31/07 z dnia 23 kwietnia 2007 r. oraz nr X/59/07 z dnia 13 września 2007 r.

Projektowane kierunki zagospodarowania wynikają z:

- przestrzennych zmian granicy miasta i włączenia w jego granice m.in. terenów zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tzw. osiedla „Leśników ” i osiedla „Służby Zdrowia” oraz fragmentów terenów leśnych, będących w zarządzie Lasów Państwowych,
- planowanych zmian w polityce udostępniania i rozwoju kultu w rejonie Klasztoru OO. Bernardynów przez lokalizację parkingu w sąsiedztwie ul. Warszawskiej oraz uzupełnienia i wzbogacenia funkcji religijnej w obszarze lasu przyklasztornego.

Zgodnie z unormowaniami prawnymi określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233) opracowanie zmian studium przeprowadzono wg ustaleń art. 10 ust. 1 i 2 wspomnianej ustawy oraz § 6 cytowanego rozporządzenia. Zachowując wymogi powyższych aktów prawnych opracowano wg kolejności:

- 1) uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem:
 - determinant wynikających z diagnozy strefy ekologicznej, społeczno-gospodarczej, przestrzenno-infrastrukturalnej proponowanych zmian,
 - uwarunkowań kulturowych,
 - obsługi komunikacyjnej oraz potrzeb dostępności i dojazdów do proponowanych funkcji terenu;
- 2) kierunki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające docelowe funkcje i przeznaczenie terenu obszarów proponowanych zmian studium, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zasad użytkowania terenów, z podkreśleniem konieczności ograniczeń zagospodarowania wynikających z roli ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - kierunków obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej,
 - zespołu kultu religijnego w oparciu o istniejące walory sakralne w skali miasta; wzbogacenie funkcji lasu przyklasztornego oraz obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych w studium symbolami ZU i UK.

Proponowane kierunki zagospodarowania obszarów objętych zmianami Studium umożliwią lepsze wykorzystanie istniejących walorów tych terenów: (w przypadku funkcji religijnej) oraz przez włączanie w obszar miasta osiedli mieszkaniowych zakończenie procesu konsolidacji funkcjonalno-przestrzennej miasta.

2. Synteza ustaleń projektu zmian studium.

Projektowana zmiana polityki przestrzennej - jak wspomniano wyżej - była spowodowana zmianami granic administracyjnych miasta Leżajska w 2005 r. oraz potrzebami społecznymi rozwoju funkcji sakralnej, w oparciu o bardzo cenne walory historyczno-kulturowe zespołu klasztoru OO. Bernardynów.

W polityce przestrzennej miasta Leżajska wprowadzone są następujące zmiany w stosunku do obowiązującego Studium:

- 1) włączenie w strukturę funkcjonalno-przestrzenną Obszaru nr 1 (osiedle „Leśników” wraz z sąsiadującymi terenami leśnymi) i Obszaru nr 2 (osiedle „Służby Zdrowia”) poprzez integrację przestrzenną, komunikacyjną i infrastrukturalną z pozostałymi obszarami miasta;
- 2) rozwój funkcji religijno-sakralnej, poprzez wzbogacenie w obiekty kultu lasu przyklasztornego i realizację parkingu w rejonie ulicy Warszawskiej (Obszar nr 3 i nr 4).

Projektowana polityka przestrzenna odnośnie pkt. 1 dotyczy szczególnie:

- zachowania zespołów leśnych ZL-1, ZL-2 i ZL-3 z zakazem zmiany gruntów leśnych na grunty nieleśne, poza budową obwodnicy miasta,
- zakresu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w terenach MN, MN-1, MN-2,
- ochrony zasobów wód podziemnych, ze szczególnym uwzględnieniem terenów położonych w strefach ochrony pośredniej ujęć wodnych.

W przypadku polityki przestrzennej określonej w pkt. 2, najważniejsze ustalenia dotyczą:

- możliwości wzbogacenia lasu przyklasztornego w elementy kultu religijnego: kapliczki, figury, rzeźby itp., oraz zamiany gruntów leśnych na grunty zieleni urządzonej;

- rozbudowy parkingu ogólnodostępnego dla obsługi funkcji religijnej w rejonie ul. Warszawskiej, kosztem gruntów leśnych, które w pozostałej części uzyskałyby status zieleni urządzonej (ZU).

Projektowana zmiana polityki przestrzennej, chociaż obszarowo niewielka, a funkcjonalnie będąca jedynie korektą istniejącego użytkowania terenu lasu przyklasztornego, ma istotne znaczenie dla miasta. Szczególnie dotyczy to rozwoju funkcji sakralnej, z której miasto znane jest w skali kraju. Ma to ogromne znaczenie kulturowe i promocyjne. Docelowo będzie stanowić ważny element marketingowy, co przełoży się pośrednio na rozwój gospodarczy.

V. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSK W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 5.

1. Zakres i metoda zmiany Studium.

Projektowana zmiana polityki przestrzennej miasta Leżajska jest rezultatem prac planistycznych zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Leżajsku nr XV/86/12 z dnia 8 marca 2012 r.

Projektowane kierunki zagospodarowania wynikają z polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do obszaru istniejącego cmentarza komunalnego przy ul. Cmentarnej w Leżajsku wraz z terenami przyległymi i drogą gminną ul. Cmentarną, gdzie planuje się wyznaczenie obszaru pod przyszłą rozbudowę cmentarza wraz z ustaleniem sposobów zagospodarowania terenów znajdujących się w jego sąsiedztwie.

Zgodnie z unormowaniami prawnymi określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233) opracowanie zmiany studium przeprowadzono wg ustaleń art. 10 ust. 1 i 2 wspomnianej ustawy oraz § 6 cytowanego rozporządzenia. Zachowując wymogi powyższych aktów prawnych opracowano wg kolejności:

- 1) uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem:
 - uwarunkowań kulturowych i ekofizjograficznych,
 - obsługi komunikacyjnej oraz potrzeb dostępności i dojazdów do proponowanych funkcji terenu;
- 2) kierunki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające docelowe funkcje i przeznaczenie terenu obszarów proponowanych zmian studium, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zasad użytkowania terenów, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z ochrony sanitarnej terenów położonych w sąsiedztwie cmentarza oraz ochrony walorów środowiska kulturowego,
 - kierunków obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej,
 - wprowadzenia funkcji usługowych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w sąsiedztwie terenu cmentarza.

Proponowane kierunki zagospodarowania obszarów objętych zmianą Studium umożliwią lokalizację rezerwy terenu pod przyszłą rozbudowę cmentarza oraz nadanie nowej funkcji i uporządkowanie terenów wokół cmentarza.

1. Synteza ustaleń projektu zmian studium.

W polityce przestrzennej miasta Leżajska wprowadzone są następujące zmiany w stosunku do obowiązującego Studium:

- wyznaczono teren ZC1, który obejmuje teren istniejącego cmentarza wraz z jego rozbudową w pierwszym etapie.
- w obszarze ZC2 ustalono kierunek poszerzenia terenu cmentarza w dalszym etapie z tymczasowym utrzymaniem funkcji rolniczej.
- w obszarach sąsiadujących z cmentarzem ustalono możliwość lokalizacji funkcji usługowych U, zabudowy zagrodowej RM i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN z uwzględnieniem zachowania strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza, oraz utrzymanie funkcji rolniczych R.
- wyznaczono zasady obsługi komunikacyjnej, w tym istniejących dróg publicznych dojazdowych KD1 i projektowanej drogi publicznej dojazdowej KD2.

Projektowana zmiana polityki przestrzennej ma istotne znaczenie dla miasta ze względu na zabezpieczenie rezerw terenu pod przyszły rozwój cmentarza.

Zmieniony został tekst studium stanowiący załącznik opisowy nr 1 do uchwały Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r., zmienionej uchwałą Nr VII/64/03 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 18 czerwca 2003 r. oraz uchwałą nr XXXII/201/09 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 30 października 2009 r. w następującym zakresie:

- w części I „Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 5 w rozdziałach:
 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenia terenu;
 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
 3. Stan środowiska, przyrody, krajobrazu naturalnego i kulturowego.
 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej.
 5. Warunki i jakość życia mieszkańców.
 6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
 7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
 8. Stan prawny gruntów.
 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
 11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.
 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 10 pt. „Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych” oraz 14 pt. „Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych” nie wymagał wprowadzenia korekt w zakresie dotyczącym obszaru 5. W zmianie studium nie zachodzą też przesłanki do określenia wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W rozdziale 15 określono wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 5.

- w części II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 5.
- W części III „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” dodano punkt zawierający ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 5.

Załączniki graficzne stanowiące rysunki studium zostały zmienione w następującym zakresie:

- Wprowadzono korekty dotyczące obszaru nr 5 w następujących załącznikach graficznych:
 - Nr 2 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Struktura funkcjonalno- przestrzenna”,
 - Nr 3 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Infrastruktura techniczna”,
 - Nr 5 pt. „Polityka przestrzenna miasta - strefy działań, inwestycje”,
 - Nr 6 pt. „Polityka przestrzenna - obszary wymagające opracowania planów miejscowych”;
- Dodano załącznik Nr 8 pt. „ Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 5, objętego niniejszą uchwałą.

Nie wprowadzano żadnych zmian w załącznikach graficznych nr:

- Nr 4 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Układ komunikacyjny”,
- Nr 7 pt. „ Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszarów nr 1-4 (objętych wcześniejszą zmianą studium)

W pozostałej części uwarunkowania i kierunki zawarte w Studium zachowują swoją aktualność w zakresie przedmiotowej zmiany studium.

Dla obszaru nr 5 w ustaleniach zmiany studium zostały określone:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów; (ustalenia zawiera część III „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” pkt. 5)
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy; (ustalenia zawiera część III „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” pkt. 5)
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego; (ustalenia zawiera część II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” – cel zawarty w pkt. 4 i 5)
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; (ustalenia zawiera część II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” – cel zawarty w pkt. 4)
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; (ustalenia zawiera część II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” – cel zawarty w pkt. 6, 7)
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; (ustalenia zawiera część II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” – cel zawarty w pkt. 3)
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych; (ustalenia zawiera część II „Cele rozwoju przestrzennego miasta”)
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej; (ustalenia zawiera część III „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” pkt. 5)

W granicach obszaru nr 5 objętego zmianą studium nie zachodzą przesłanki do określenia:

- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

VI. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSK W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 6.

1. Zakres i metoda zmiany Studium.

Zmiana polityki przestrzennej miasta Leżajska jest rezultatem uchwały Rady Miejskiej w Leżajsku nr XXIX/186/17 z dnia 20 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 9/17 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska.

Projektowane kierunki zagospodarowania wynikają ze zmiany polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do obszaru objętego jego zmianą, położonego przy ulicy Władysława Jagiełły, gdzie planuje się wyznaczenie obszaru pod sport i rekreację oraz utrzymuje się istniejący teren z funkcją garaży.

Zgodnie z unormowaniami prawnymi określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233) opracowanie zmiany studium przeprowadzono wg ustaleń art. 10 ust. 1 i 2 wspomnianej ustawy oraz § 6 cytowanego rozporządzenia. Zachowując wymogi powyższych aktów prawnych opracowano wg kolejności:

- 1) uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem:
 - uwarunkowań kulturowych i ekofizjograficznych,
 - obsługi komunikacyjnej;
- 2) kierunki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające docelowe funkcje i przeznaczenie terenu obszarów proponowanych zmian studium, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zasad zagospodarowania obszarów,
 - kierunków obsługi komunikacyjnej.

Proponowane kierunki zagospodarowania obszaru objętego zmianą Studium stanowią rezerwę terenu pod umożliwiającą realizację obiektów sportu i rekreacji z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz utrzymują funkcję terenu, na którym występują garaże.

2. Synteza ustaleń projektu zmian studium.

W polityce przestrzennej miasta Leżajska wprowadzone są następujące zmiany w stosunku do obowiązującego Studium:

- wyznaczono obszar, w którym dokonano aktualizacji polityki przestrzennej, w ramach którego ustalono możliwość lokalizacji funkcji sportu i rekreacji (US) oraz utrzymanie funkcji związanej z istniejącymi garażami (KSG).
- wyznaczono zasady obsługi komunikacyjnej.

Projektowana zmiana polityki przestrzennej ma istotne znaczenie dla miasta ze względu na zabezpieczenie rezerw terenu pod przyszły rozwój i kontynuację funkcji sportu i rekreacji.

Zmieniony został tekst studium stanowiący załącznik tekstowy nr 1 do uchwały Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r., zmienionej uchwałą Nr VII/64/03 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 18 czerwca 2003 r., uchwałą nr XXXII/201/09 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 30 października 2009 r. oraz uchwałą Nr XXIX/194/13 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 27 sierpnia 2013 r. w następującym zakresie:

- w części I „Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 6 w rozdziałach:
 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenia terenu;
 3. Stan środowiska, przyrody, krajobrazu naturalnego i kulturowego.
 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej.
 6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
 8. Stan prawny gruntów.
 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dodany został rozdział nr 16 "Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 6.", rozdział nr 17 "Potrzeby i możliwości rozwoju miasta w ramach obszaru Nr 6" oraz rozdział nr 18 "Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego".

- w części II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 6.
- W części III „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” dodano punkt zawierający ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 6.

Załączniki graficzne stanowiące rysunki studium zostały zmienione w następującym zakresie: wprowadzono korekty dotyczące obszaru nr 6 w załączniku graficzny Nr 2 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Struktura funkcjonalno- przestrzenna”, Nr 3 pt. "Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta infrastruktura techniczna, Nr 6 pt. "Polityka przestrzenna- obszary wymagające opracowania planów miejscowych.

Nie wprowadzano żadnych zmian w załącznikach graficznych nr:

- Nr 4 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta. Układ komunikacyjny”,
- Nr 5 pt. "Polityka przestrzenna miasta - strefy działań, inwestycje,
- Nr 7 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszarów nr 1-4 (objętych wcześniejszą zmianą studium),
- Nr 8 pt. "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" który określa uwarunkowania dla obszaru nr 5 (objętego wcześniejszą zmianą studium).

Dodano załącznik nr 9 "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", który określa uwarunkowania dla obszaru nr 6.

W pozostałej części uwarunkowania i kierunki zawarte w Studium zachowują swoją aktualność w zakresie przedmiotowej zmiany Nr 9/17 Studium.

Biorąc pod uwagę specyfikę obszaru objętego zmianą Studium (...) nie było potrzeb formułowania następującego zakresu:

- *stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony, ponieważ teren objęty opracowaniem jest w części niezabudowany, w granicach którego zlokalizowany jest kompleks garaży dla samochodów osobowych,*
- *rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych, ponieważ audyt krajobrazowy nie został sporządzony przez Marszałka Województwa Podkarpackiego,*
- *warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, ponieważ teren nie jest zabudowany funkcjami mieszkaniowymi,*
- *występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, ponieważ obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych nie występują w granicach obszaru zmiany Studium,*
- *występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, ponieważ w granicach obszaru zmiany Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne, w tym ruchy masowe,*
- *występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, ponieważ nie występują w obszarze objętym zmianą Studium (...),*
- *występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, ponieważ nie występują w obszarze objętym zmianą Studium (...),*
- *zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, ponieważ nie występują w obszarze objętym zmianą Studium (...) co wynika z planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego,*
- *wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej, ponieważ nie występują w obszarze objętym zmianą Studium (...).*

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Leżajsku

Jerzy Jarosz



Załącznik tekstowy Nr 2 do uchwały Nr VI/47/19

Rady Miejskiej w Leżajsku

z dnia 15 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany 9/17 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska.

Rada Miejska w Leżajsku postanawia nie uwzględnić uwag złożonych do projektu zmiany Nr 9/17 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska przez:

1. Pana M. K., pismo zarejestrowane w dzienniku wpływów pism Urzędu Miejskiego w Leżajsku pod poz. 4785.

- 1) Składający uwagę podnosi brak wykonania rzetelnych analiz i wyliczeń skutków ekonomicznych dla planowanych rozwiązań planistycznych oraz brak rozważenia jakichkolwiek alternatywnych rozwiązań dla terenu objętego projektem planu.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ w istocie odnosi się ona do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, który jest procedowany w tym samym czasie co projekt zmiany Studium. Zamierzeniem zmiany Studium jest zabezpieczenie terenu będącego w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu sportowo-rekreacyjnego i oświatowego na cele publiczne związane z rozwojem sportu i rekreacji oraz uporządkowanie terenu w ramach jego obecnego zagospodarowania. Przedmiotowe uprawnienia przysługują Burmistrzowi Leżajska na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Zmiana Studium zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) daje możliwość realizacji zadań własnych gminy obejmujących m.in. sprawy:

- a) ładu przestrzennego,
- b) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

Zawarte w projekcie zmiany Studium rozwiązania planistyczne uwzględniają działania samorządu w zakresie realizacji zadań własnych gminy, o których mowa powyżej i zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami uwzględniając przy tym potrzeby zabezpieczenia interesu publicznego. Ponadto wskazuje się, że projekt zmiany Studium powstał w trakcie procedury planistycznej przeprowadzonej przed wyłożeniem do publicznego wglądu. W dniu 26 października 2017 r. podczas publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektowymi Pan M.K. złożył swoje uwagi. W związku z tym, że w ustawowym terminie Pan M.K. nie złożył wniosków i potrzeb inwestycyjnych nie mogły zostać one uwzględnione w wykładanym do publicznego wglądu projekcie dokumentu. Tak, więc w protokole z dyskusji publicznej prawidłowo zapisano, że złożone w trakcie dyskusji publicznej uwagi zostaną przeanalizowane i rozpatrzone przez Burmistrza Leżajska;

- 2) Składający uwagę nie wyraża zgody na zaproponowane w projekcie zmiany Studium rozwiązania planistyczne, a swoje potrzeby inwestycyjne określił we wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ procedura wydania decyzji o warunkach zabudowy jest odrębnym postępowaniem administracyjnym niezależnym od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Składający uwagę na etapie procedury planistycznej nie złożył stosownego wniosku określającego jego potrzeby inwestycyjne. Termin składania wniosków upłynął z dniem 15 maja 2017 r. Do tego terminu nie wpłynęły do projektu Studium żadne wnioski;

- 3) Składający uwagę wskazuje na brak spójności planowanych rozwiązań planistycznych z obowiązującym gminnym programem rewitalizacji na lata 2013 – 2023.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ teren objęty zmianą Studium nie znajduje się w obszarze gminnego programu rewitalizacji miasta Leżajsk na lata 2016 - 2023. W związku z tym, brak jest podstaw formalno-prawnych, by projekt zmiany Studium miał być zgodny z obowiązującym GPR miasta Leżajsk. Ponadto wskazuje się, że składający uwagę odniósł się błędnie do daty obowiązywania Gminnego Programu Rewitalizacji, który faktycznie sporządzony został na lata 2016-2023, a nie jak pisze w uwadze 2013-2023;

- 4) Składający uwagę wskazuje na inny teren (u zbiegu ulic Skłodowskiej i Jagiełły) będący własnością Gminy Miasto Leżajsk, który można przeznaczyć na cele związane z rozwojem sportu i rekreacji.

Uwaga jest bezpodstawna, ponieważ projekt zmiany Studium nie obejmuje terenu, wskazanego przez składającego uwagę;

- 5) Składający uwagę wnosi o zmianę kwalifikacji planowanej drogi gminnej (oznaczonej symbolem KD-D) na drogę wewnętrzną, ponadto zarzuca pominięcie analizy dotyczącej dostępności nowo projektowanej drogi, o której mowa w art. 4 pkt 24 ustawy o drogach publicznych.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ ustalenia zmiany Studium nie odnoszą się do jakichkolwiek dróg, w związku z tym uwaga jest bezpodstawna;

- 6) Składający uwagę wnosi, aby linię zabudowy od granicy ze zmienioną drogą KDD na drogę wewnętrzną zmniejszyć na maksymalnie 3 m.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ ustalenia zmiany Studium nie wyznaczają linii zabudowy od dróg;

- 7) Składający uwagę wnosi o umożliwienie realizacji w 100% zabudowę na potrzeby komercyjnej działalności gospodarczej.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ zamierzeniem ustaleń projektu zmiany Studium jest zabezpieczenie terenu będącego w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu sportowo-rekreacyjnego i oświatowego na cele publiczne związane z rozwojem sportu i rekreacji oraz uporządkowanie terenu w ramach obecnego zagospodarowania. Uprawnienia takie daje Burmistrzowi Leżajska ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. 1945 z późn. zm.). Projekt zmiany Studium zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) daje możliwość realizacji zadań własnych gminy obejmujących m.in. sprawy:

a) ładu przestrzennego,

b) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych;

- 8) Składający uwagę wnosi zarzuty do rozwiązań planistycznych związanych z definicjami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, wskaźników urbanistycznych. Wnosi o ustalenie terenu biologicznie czynnego na poziomie 2% tak, aby w jak największym stopniu wykorzystać gospodarczo (biznesowo) teren będący w granicach projektu zmiany Studium.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ rozwiązania planistyczne w zakresie wskaźników urbanistycznych zostały skonstruowane zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. 1945 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., poz. 1233) uwzględniając lokalne uwarunkowania i potrzeby inwestycyjne organu sporządzającego projekt zmiany Studium.

2. Burmistrz Leżajska nie uwzględnił uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14.06.2018 r. do 05.07.2018 r. projektu zmiany Studium przez:

Pana M. K., pismo zarejestrowane w dzienniku wpływów pism Urzędu Miejskiego w Leżajsku pod poz. 3257.

Składający uwagę podnosi kwestię nie wykonania wszelkich zaleceń wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podkarpackiego z dnia 27.02.2017 r. znak: P- II.4131.2.29.2018 r. dotyczących braku rzetelnych i wyczerpujących analiz pozwalających na określenie potrzeb i możliwości rozwoju gminy dotyczących obszaru całej gminy i określenia chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zapotrzebowania na nową zabudowę. Ponadto stwierdza, że ponownie wyłożony do publicznego wglądu projekt zmiany studium nie spełnia podstawowego postulatu Wojewody Podkarpackiego, by zapisy tego dokumentu były jak najbardziej ogólne. Ponadto składający uwagę zarzuca brak zgodności projektu studium ze Strategią rozwoju miasta oraz Gminnym Programem Rewitalizacji (wersja z dnia 20.09.2017 r.).

Reasumując składający uwagę wnosi o:

- 1) ustalenie kierunku zmian dla terenu "US", tak aby usługi stanowiły funkcję wiodącą;
- 2) zmniejszenie terenu biologicznie czynnego do 10%.

Uwaga nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ: procedura planistyczna oraz dokumentacja zostały dostosowane do zaleceń Wojewody Podkarpackiego wyrażonych w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 27.02.2017 r. znak: P-II.4131.2.29.2018 r. poprzez sporządzenie bilansu terenu, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) poprzez sporządzenie właściwego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zapisy studium zostały sporządzone w stopniu szczegółowości, jaki wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., poz. 1233). Zamierzeniem ustaleń projektu zmiany Studium jest zabezpieczenie terenu będącego w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu sportowo- rekreacyjnego i oświatowego na cele publiczne związane z rozwojem sportu i rekreacji oraz uporządkowanie terenu w ramach jego obecnego zagospodarowania. Przedmiotowe uprawnienia daje Burmistrzowi Leżajska ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. 1945 z późn. zm.). Projekt zmiany Studium zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) daje możliwość realizacji zadań własnych gminy obejmujących m.in. sprawy:

- a) ładu przestrzennego,
- b) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

Zawarte w projekcie zmiany Studium rozwiązania planistyczne uwzględniają działania samorządu w zakresie realizacji zadań własnych gminy, o których mowa powyżej. Projekt zmiany Studium został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami uwzględniając potrzeby zabezpieczenia interesu publicznego.

Rozwiązania planistyczne w zakresie wskaźników urbanistycznych zostały skonstruowane zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., poz. 1233) uwzględniając lokalne uwarunkowania i potrzeby inwestycyjne organu sporządzającego projekt zmiany Studium.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Leżajsku

Jerzy Jarosz

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR VI/47/19
RADY MIEJSKIEJ W LEŻAJSKU
Z DNIA 15 kwietnia 2019 r.

Uchwałę w sprawie zmiany Nr 9/17 zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska podjęto w trybie ustawy z dnia 27 marca 2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.).

Przedmiotem zmiany Studium jest aktualizacja polityki przestrzennej miasta Leżajska, w zakresie wynikającym z podjętej przez Radę Miejską w Leżajsku w dniu 20 lutego 2017 r. uchwały Nr XXIX/186/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 9/17 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, a więc zabezpieczenie terenu dla rozwoju funkcji sportu i rekreacji oraz uwzględnienie w polityce przestrzennej miasta terenu garaży.

W projekcie zmiany Studium uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych oraz przepisów prawa miejscowego.

Mając na uwadze powyższe niniejsza uchwała wypełnia obowiązek wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.) oraz przepisów odrębnych i nie stoi w kolizji z interesem publicznym.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Leżajsku


Jerzy Jarosz

