

**Załącznik tekstowy nr 1**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Leżajsku**  
**z dnia .....**

**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. Cmentarna.*
- *Obszaru nr 7, obejmującego teren położony wzdłuż wschodniej strony torów kolejowych PKP, od ul. Sanowej do ul. Sportowej (przy miejskim stadionie sportowym).*
- *Obszaru nr 8, obejmującego teren istniejącej oczyszczalni ścieków przy ul. Siedlanka Boczna wraz z terenami jej poszerzenia.*
- *Obszaru nr 9, obejmującego teren położony pomiędzy ul. Długą a rzeką Jagódką wraz z fragmentem drogi gminnej ul. Słonecznej.*
- *Obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, obejmującego teren wzdłuż drogi krajowej nr 77 (obwodnicy) wraz z terenem położonym pomiędzy ul. Kraszewskiego, ul. Opalińskiego a ul. Władysława Jagiełły oraz terenem położonym na południe od ul. Władysława Jagiełły.*

**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, zielen urządzoną oraz obiekt szalet.

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 jednorodzinną.*

#### 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.*

#### Obszar nr 7

*Obszar obejmuje fragment zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Sanowej oraz teren lasu i niezagospodarowane tereny (zieleni naturalnej) przy stadionie sportowym wzdłuż wschodniej strony torów kolejowych PKP o łącznej powierzchni ok. 6,2 ha. W obszarze brak jest istniejących dróg.*

#### Obszar nr 8

*Obszar obejmuje teren istniejącej oczyszczalni ścieków oraz tereny przyległe, niezainwestowane, użytkowane rolniczo, położone w północno-wschodniej części miasta, o łącznej powierzchni ok. 14,3 ha. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru, w kierunku północny zachód – południowy wschód, przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, zaś w południowo-zachodniej części obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. W granicach obszaru znajdują się dwie stacje transformatorowe. Obszar wyposażony jest w sieć wodociągową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Brak jest natomiast sieci gazowej, najbliższa sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana jest w odległości ok. 500 m w kierunku zachodnim od granicy obszaru objętego zmianą. Na terenie objętym zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*

#### Obszar nr 9

*Obszar obejmuje teren niezainwestowany, stanowiący grunty rolne – przede wszystkim pastwiska IV oraz V klasy bonitacyjnej, położone w północno-wschodniej części miasta pomiędzy ul. Długą a rzeką Jagódką, o łącznej powierzchni ok. 2,2 ha. We wschodniej części obszaru znajduje się nieużytek. Teren dzieli droga gminna – ul. Słoneczna, przebiegająca przez środek obszaru w kierunku południowy zachód – północny wschód. Teren porośnięty jest pojedynczymi drzewami i krzewami. Obszar wyposażony jest w sieć wodociągową oraz telekomunikacyjną - przewód teletechniczny. Bezpośrednio przy granicy obszaru nr 9 zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, do których będzie możliwe podłączenie nowej zabudowy. Brak jest natomiast sieci ciepłowniczej i gazowej, najbliższa sieć gazowa średniego ciśnienia zlokalizowana jest w odległości ok. 130 m w kierunku zachodnim od granicy obszaru objętego zmianą, natomiast najbliższa sieć gazowa niskiego ciśnienia zlokalizowana jest w odległości ok. 80 m w kierunku południowym. Na terenie objętym zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*

#### Obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium

*Obszar obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Kraszewskiego, ul. Opalińskiego oraz północnej części ul. Władysława Jagiełły, należące do zwartej zabudowy dzielnicy Chałupki. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się także we wschodniej części obszaru przy ul. Ogrodowej, ul. Lawendowej oraz ul. Fiołkowej, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania*

przestrzennego. Tereny zurbanizowane wyposażone są w sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową, telekomunikacyjną oraz elektroenergetyczną. Przy ul. Sandomierskiej zlokalizowane są ogrody działkowe. Przez zachodnią część obszaru przebiega fragment obwodnicy Leżajska – drogi krajowej nr 77 relacji Lipinki - Przemyśl. Około 70 m w kierunku wschodnim od granicy obszaru zlokalizowany jest cmentarz komunalny, fragment obszaru leży w strefie ochronnej cmentarza. Pozostałą część obszaru stanowią tereny niezagospodarowane – grunty rolne (grunty orne, pastwiska, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych) częściowo zadrzewione i zakrzewione, ulegające naturalnej sukcesji oraz na niewielkim obszarze grunty leśne.

## 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.

*Miasto Leżajsk w małym stopniu pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie objętym zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie jest to teren w większości zagospodarowany pod oczyszczalnię ścieków, częściowo użytkowany rolniczo, stanowiący fragment terenów otwartych, pól uprawnych otaczających obszar zmiany. Przekształcenie obszaru w celu dostosowania do aktualnych potrzeb Miejskiego Zakładu Komunalnego i społeczności lokalnej przyczyni się poprawy stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną miasta oraz nie zaburzy ładu przestrzennego.*

*Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarto w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).*

*Miasto Leżajsk w małym stopniu pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie objętym zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie jest to obszar niezainwestowany, obejmujący grunty rolne, porośnięte pojedynczymi drzewami i krzewami, stanowiące fragment terenów otwartych, pól uprawnych występujących wzdłuż wschodniej granicy obszaru zmiany. Przez środek obszaru przebiega droga gminna utwardzona – ul. Słoneczna.*

*Obszar nr 9 objęty zmianą studium jest położony na granicy terenów w znacznej mierze zainwestowanych – na zachód od analizowanego obszaru zlokalizowana jest zwarta zabudowa miasta, głównie mieszkaniowa, ale także usługowa, mieszkaniowo – usługowa oraz składowo-magazynowa. W stosunkowo niewielkiej odległości, ok. 350 m w kierunku północno-wschodnim zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków.*

*Przekształcenie obszaru dotąd niezainwestowanego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w celu dostosowania do aktualnych potrzeb właściciela terenu i społeczności lokalnej przyczyni się do uzupełnienia luki pomiędzy terenami budowlanymi, a więc optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni, tym samym nie zaburzy ładu przestrzennego.*

*Ogólne wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego zawarto w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego).*

*Obszar nr 10 objęty zmianą nr 14 studium zawiera teren sąsiedztwa cmentarza, fragmenty terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, grunty rolne oraz fragmenty układu komunikacyjnego miasta tj. obwodnicy Leżajska, drogę zbiorczą i drogi dojazdowe. W północnej części obszaru wzdłuż ul.*

Kraszewskiego oraz ul. Opalińskiego zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa Na południowym obszarze przy ul. Ogrodowej i ul. Władysława Jagiełły następuje stopniowy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W centralnej części obszaru znajduje się niewielki kompleks ogrodów działkowych. Pozostałe tereny są niezainwestowane i stanowią w większości grunty rolne. Od strony północnej oraz wschodniej obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium, graniczy z terenami już zainwestowanymi.

Ze względu na ekstensywny charakter obszaru i położenie na obrzeżach miasta przekształcenie południowego fragmentu obszaru dotąd niezainwestowanego pod powiększenie cmentarza komunalnego nie zaburzy ład przestrzennego oraz przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzennego.

Przekształcenie fragmentu terenu przy ul. Sandomierskiej pod teren zieleni ogrodów działkowych pozwoli na zachowanie istniejącego zagospodarowania tego terenu. Zmiana przeznaczenia terenu wzdłuż ul. Władysława Jagiełły oraz na północ od drogi krajowej nr 77 na tereny usług oraz tereny produkcji lub usług w celu dostosowania do aktualnych potrzeb właścicieli terenu oraz rozwijającej się społeczności lokalnej przyczyni się do rozwoju miasta przy zachowaniu ład przestrzennego.

Ogólne wytyczne dla kształtowania ład przestrzennego zawarto w poszczególnych rozdziałach dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku studium (kierunki zagospodarowania 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.

Obszar nr 7 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.

Obszar Nr 8 stanowi obecnie teren w większości zagospodarowany pod istniejącą oczyszczalnię ścieków, a częściowo użytkowany rolniczo, stanowiący fragment terenów otwartych, pól uprawnych otaczających obszar zmiany. W granicach obszaru nie występują siedliska i gatunki roślin chronionych. Obszar nr 8 położony jest poza:

- formami ochrony przyrody,
- terenami górniczymi oraz udokumentowanymi złożami surowców mineralnych,
- terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
- strefami ochronnymi wokół udokumentowanych ujęć wód podziemnych.

Obszar zmiany Studium spełnia wymogi jakie określone są dla terenów przydatnych dla lokalizacji miejskiej oczyszczalni ścieków, przedmiotowy obszar charakteryzuje się średnio korzystnymi warunkami posadowienia budynków. Jednak biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie terenu, nie jest to zjawisko istotnie ograniczające.

Obszar Nr 9 stanowi obecnie teren niezagospodarowany obejmujący grunty rolne stanowiące fragment terenów otwartych, pól uprawnych występujących wzdłuż wschodniej granicy obszaru zmiany. Przez środek obszaru przebiega droga gminna utwardzona – ul. Słoneczna. W granicach obszaru nie występują siedliska i gatunki roślin chronionych.

Obszar nr 9 położony jest poza:

- formami ochrony przyrody,
- terenami górniczymi oraz udokumentowanymi złożami surowców mineralnych,
- terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
- strefami ochronnymi wokół udokumentowanych ujęć wód podziemnych.

Obszar zmiany Studium spełnia wymogi jakie określone są dla terenów przydatnych dla lokalizacji zabudowy, przedmiotowy obszar charakteryzuje się średnio korzystnymi warunkami posadowienia budynków. Jednak biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie terenów bezpośrednio sąsiadujących, nie jest to zjawisko istotnie ograniczające.

Obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium, stanowią w większości tereny niezabudowane, grunty rolne, częściowo zadrzewione i zakrzewione, na niewielkim obszarze grunty leśne, przecięte obwodnicą miasta. Niewielkie fragmenty obrzeży obszaru zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i ogrody działkowe. W granicach obszaru występują gleby organiczne torfowe porośnięte lasami i zadrzewieniami.

W południowej części obszaru objętego zmianą studium występuje obszar i teren górniczy „Żołynia-Leżajsk-2” (ustanowione decyzją Ministra Środowiska z dnia 02.01.2008 r. znak: DGe-4771/1/11450/08/MS, zmienioną w 2019 r.) oraz udokumentowane złożę gazu ziemnego.

Obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium, położony jest poza:

- formami ochrony przyrody,
- obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
- terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
- głównymi zbiornikami wód podziemnych,
- strefami ochronnymi wokół udokumentowanych ujęć wód podziemnych.

Obszar zmiany Studium, poza terenem torfowiska, spełnia wymogi jakie określone są dla terenów przydatnych dla lokalizacji zabudowy, przedmiotowy obszar charakteryzuje się korzystnymi warunkami posadowienia budynków.

#### 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 Jaroszówny 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.

*W obszarze nr 7 zlokalizowany jest obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – budynek na posesji przy ul. Sanowej 8 (nr 269/1709).*

*W obszarze nr 10 – objętym zmianą nr 14 studium, znajdują się następujące obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:*

- budynek mieszkalny na posesji przy ul. Kraszewskiego 5 (dz. ew. nr 4016/2),*
- budynek mieszkalny na posesji przy ul. Opalińskiego 85 (dz. ew. nr 4012).*

*Na terenie objętym zmianą Studium zlokalizowane są także stanowiska archeologiczne:*

- nr 39 w Leżajsku, AZP 98-80/40 – ślad osadnictwa,*
- nr 44 w Leżajsku, AZP 98-80/45 – ślad osadnictwa,*
- nr 48 w Leżajsku, AZP 98-80/49 – ślad osadnictwa z epoki średniowiecza,*
- nr 50 w Leżajsku, AZP 98-80/51 – ślad osadnictwa pradziejowego,*
- nr 51 w Leżajsku, AZP 98-80/52 – ślad osadnictwa pradziejowego.*

##### *5. Warunki i jakość życia mieszkańców oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem*

*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.*

*Obszar nr 9 jest położony na granicy terenów w znacznej mierze zainwestowanych – na zachód od analizowanego obszaru zlokalizowana jest zwarta zabudowa miasta, głównie mieszkaniowa, ale także usługowa, mieszkaniowo – usługowa oraz składowo-magazynowa. W stosunkowo niewielkiej odległości, ok. 350 m w kierunku północno-wschodnim zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków. Obszar objęty zmianą Studium przylega do drogi gminnej – ul. Długiej, przez środek obszaru przebiega droga gminna utwardzona – ul. Słoneczna. Obszar wyposażony jest w sieć wodociągową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich, obsługa komunikacyjna i uzbrojenie terenu oraz uwarunkowania przyrodnicze zapewniają wysoką jakość życia przyszłym mieszkańcom obszaru.*

*Do głównych zagrożeń dla zdrowia ludności wpływających na jakość życia mieszkańców na analizowanych obszarze nr 9 zaliczyć można hałas i zjawisko niskiej emisji, których źródłem może być ruch pojazdów na drodze przebiegającej wzdłuż analizowanego terenu, a także występowanie ryzyka wystąpienia powodzi we wschodniej części obszaru oraz podtopień.*

*Obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium, jest położony na granicy terenów w znacznej mierze zainwestowanych – na północ oraz wschód od analizowanego obszaru zlokalizowana jest zwarta zabudowa miasta, głównie mieszkaniowa, ale także usługowa, mieszkaniowo – usługowa. Przez obszar objęty zmianą studium przebiega droga krajowa nr 77 oraz droga gminna ul. Władysława Jagiełły, stanowiące główny układ komunikacyjny obszaru. Jedynie istniejące zabudowania wyposażone są w sieć wodociągową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, gazową oraz kanalizacji sanitarnej. Ze względu na występujące sieci infrastruktury technicznej w sąsiedztwie analizowanego obszaru istnieje możliwość ich dalszej rozbudowy i uzbrojenia terenów. Przez obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium, przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN700 oraz DN300 a także gazociąg DN80 zasilający stację redukcyjno-pomiarową Leżajsk, ul. Sandomierska. Istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich, obsługa komunikacyjna i uzbrojenie terenu oraz uwarunkowania przyrodnicze zapewniają wysoką jakość życia przyszłym mieszkańcom obszaru.*

*Do głównych zagrożeń dla zdrowia ludności wpływających na jakość życia mieszkańców na analizowanym obszarze nr 10 – objętym zmianą nr 14 studium, zaliczyć można hałas i zjawisko niskiej emisji, których źródłem może być ruch pojazdów na drogach przebiegających w granicach analizowanego terenu, występowanie gazociągów wysokiego ciśnienia a także stacji redukcyjno-*

*pomiarowej oraz lokalizacja cmentarza wraz ze strefą ochrony sanitarnej. W południowo-wschodniej części obszaru.*

*Na obszarze nr 9 oraz na obszarze nr 10 – objętym zmianą nr 14 Studium, pomoc osobom niepełnosprawnym i ze szczególnymi potrzebami w myśl ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym zapewnia Powiat Leżajski. Przy Staroście Powiatu Leżajskiego została powołana Powiatowa Społeczna Rada do Spraw Osób Niepełnosprawnych w Leżajsku (Zarządzenie Starosty Leżajskiego Nr 33/2019 z dnia 30 września 2019 r.). W ramach swoich kompetencji Rada m.in. opiniuje projekty uchwał dotyczących zadań z zakresu rehabilitacji społecznej, rehabilitacji zawodowej i zatrudniania osób niepełnosprawnych oraz wysokości środków PFRON, zasady udzielania dofinansowań ze środków PFRON, a także podejmuje wszelkie inne kwestie związane z osobami niepełnosprawnymi w Powiecie.*

*Ponadto zadania w zakresie wsparcia dla osób ze szczególnymi potrzebami na obszarze nr 9 realizowane są przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Leżajsku w części dotyczącej rehabilitacji społecznej oraz Powiatowy Urząd Pracy w części dotyczącej rehabilitacji zawodowej. Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie jest jednostką budżetową, za pomocą której Zarząd Powiatu wykonuje zadania powiatu z zakresu m.in.: pomocy społecznej, rehabilitacji społecznej osób niepełnosprawnych oraz orzekania o niepełnosprawności. Powiatowe Centrum pomocy Rodzinie w Leżajsku prowadzi różnego rodzaju dofinansowania dla osób niepełnosprawnych ze środków PFRON. Należą do nich:*

- dofinansowanie uczestnictwa w turnusach rehabilitacyjnych,*
- zaopatrzenie w sprzęt rehabilitacyjny, przedmioty ortopedyczne i środki pomocnicze,*
- dofinansowanie uczestnictwa w turnusach rehabilitacyjnych,*
- sport, kultura, rekreacja i turystyka osób niepełnosprawnych.*

*Pomoc w zakresie realizacji programów rządowych na obszarze nr 9 zapewnia Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Leżajsku, zajmujący się m.in. przyjmowaniem wniosków o zasiłek pielęgnacyjny, wydanie karty parkingowej, czy dofinansowanie do turnusu rehabilitacyjnego.*

## **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.*

*W obszarze nr 7 może występować zagrożenie hałasem, wynikające z emisji pochodzącej z terenów kolejowych.*

*W obszarze nr 8 należy zachować strefy ochronne od występujących w granicach zmiany Studium linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV, zgodne z przepisami odrębnymi. Ponadto w granicach obszaru nr 8 wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią – jego wschodnia część położona jest w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat) oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Obszar położony jest również w terenie, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ ). Cały obszar zagrożony jest występowaniem podtopień. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w ustawie Prawo wodne.*

*W granicach obszaru nr 9 wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią – jego wschodnia część położona jest w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat) oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Obszar położony jest również w terenie, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat*

*(Q=0,2%). Cały obszar zagrożony jest występowaniem podtopień. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w ustawie Prawo wodne. W obszarze nr 9 może występować zagrożenie hałasem oraz niską emisją, wynikające z ruchu pojazdów na drodze przebiegającej wzdłuż analizowanego terenu.*

*W obszarze nr 10 – objętym zmianą nr 14 studium, występuje zagrożenie katastrofą komunikacyjną wynikające z przebiegu drogi krajowej nr 77 (obwodnicy Leżajskiej). Sieć komunikacyjna występująca na obszarze może także być źródłem nadmiernego hałasu. Południowa część obszaru znajduje się w sąsiedztwie cmentarza komunalnego i objęta jest strefą ochronną cmentarza.*

*W granicach obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z konieczności zachowania odległości podstawowych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 mm i DN 300 mm oraz gazociągu DN80 zasilającego stację redukcyjno-pomiarową Leżajsk, ul. Sandomierska.*

## **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.*

### **Obszar nr 7**

#### *Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

*Analizując dochód budżetu gminy w latach 2008 – 2017 można zauważyć, że najniższą wartość zanotowano w roku 2008 (30,3 mln zł), zaś najwyższą w 2017 r. (49,8 mln). Znaczny wkład w wielkość dochodów budżetowych miały dotacje i subwencje. Największy udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem wystąpił w roku 2013 i stanowił 20 % wydatków ogółem. W następnych latach wydatki majątkowe nie przekraczały 11 % wydatków miasta. Wydatki na oświatę stanowią średnio ok. 40% wydatków budżetowych.*

*Ze względów środowiskowych projektowaną zabudowę należy lokalizować poprzez uzupełnianie zabudowy istniejącej, jednocześnie nie pogarszając jakości środowiska i nie obniżając estetyki otoczenia.*

*Oferta edukacyjna, kulturalna oraz sportowa i rekreacyjna na terenie gminy jest wystarczająca. Wskaźnik bezrobocia rejestrowanego na terenie gminy systematycznie maleje od 10,5% w 2012 do 8% na koniec 2017. Zanotowano wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON z 1032 w 2008 r. do 1119 w 2017 r. na 10 tys. ludności.*

*Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy.*

*Rada miejska uchwaliła Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Miasta Leżajsk na lata 2018 - 2021. We wspomnianej prognozie utrzymano relację równoważenia budżetu w części dotyczącej dochodów i wydatków bieżących. W związku z tym można stwierdzić, że kondycja finansowa Gminy Miasta Leżajsk jest poprawna i pozwala na finansowanie usług publicznych i inwestycji związanych z realizacją zadań własnych gminy.*

*Analizując możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, przy uzyskaniu dotacji z programów unijnych, z uwzględnieniem ustaleń Strategii Rozwoju Gminy Miasto Leżajsk oraz biorąc pod uwagę fakt realizacji zamierzeń inwestycyjnych w dużym przedziale czasowym można stwierdzić, że Gmina Miasto Leżajsk nie powinna mieć trudności z zapewnieniem wkładu finansowego na ich realizację.*

Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

W latach 2008 – 2017 liczba ludności Gminy Miasta Leżajsk spadła o 1,2%. Tendencja ta utrzymuje się od 2010 r. Zmiany liczby ludności w gminie są zbieżne z trendami dla całego powiatu leżajskiego, w którym od 2011 r. również notuje się stały spadek liczby ludności.

Gmina Miasto Leżajsk w analizowanym okresie charakteryzowała się na ogół dodatnim przyrostem naturalnym, z najwyższym wskaźnikiem w 2011 r. (2,7 na 1000 ludności). W 2014 r. odnotowano spory spadek przyrostu naturalnego, a w 2015 r. był on ujemny (-0,2 na 1000 ludności). W kolejnych dwóch latach był ponownie dodatni.

Saldo migracji w analizowanym okresie było stale ujemne, największy spadek zanotowano w 2013 r. W kolejnych latach odpływ ludności z miasta był coraz mniejszy.

W 2008 r. na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 49,2 osób w wieku nieprodukcyjnym. Wskaźnik ten stale rósł w analizowanym okresie, osiągając 62,5 osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym. Jednocześnie stale maleje liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, przy jednoczesnym ogromnym wzroście liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. W połączeniu z ujemnym saldem migracji świadczy to o odpływie młodych osób i całych rodzin do większych ośrodków. Tempo w jakim się to dokonuje stanowi bardzo niekorzystną prognozę dla miasta Leżajsk w kontekście liczby ludności i starzenia się społeczeństwa.

Prognozę demograficzną liczby mieszkańców Gminy Miasta Leżajsk opracowano z uwzględnieniem dwóch możliwości rozwoju liczby ludności. Dla potrzeb opracowania przyjęto horyzont czasowy do 2047 r.

Wariant pesymistyczny opiera się na analizie zmian liczby ludności w latach 2008 – 2017. Przyjęto, że utrzyma się niewielka tendencja spadkowa liczby ludności i spadek liczby mieszkańców na każde 10 lat o 0,5%. Prognozowana liczba ludności w tym wariantcie w 2047 r. będzie wynosiła 13 781, czyli zmaleje w stosunku do roku 2017 o 119 osób.

Wariant optymistyczny zakłada wzrost liczby ludności na każde 10 lat o 1%. W tym wariantcie uwzględniono uwarunkowania lokalizacyjne, mieszkaniowe, infrastrukturalne Gminy Miasta Leżajsk oraz rządowy program prorodzinny, które mogą wpłynąć na zmiany dotychczasowej tendencji w procesach demograficznych. Założono, że dość prawdopodobną liczbą, z uwagi na odwracające się trendy w saldzie migracji i przyroście naturalnym będzie średni roczny wzrost liczby ludności o ok. 14 osób. W związku z tym do 2047 r. liczba mieszkańców wzrośnie o 424 osoby i będzie wynosiła 14 414 osoby.

#### Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b (...) gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1: przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, **i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami**, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu. W związku z tym, że obszar objęty zmianą Studium zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i nie wyznacza się poza nią nowych terenów zabudowy nie jest konieczne sporządzanie bilansu.

#### **Obszar nr 8**

#### Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b (...) gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1: przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, **i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami**, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Zmiana studium dotyczy określenia wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy terenu istniejącej oczyszczalni ścieków oraz zmiany przeznaczenia terenów rolnych na teren infrastruktury technicznej, polega więc na rozszerzeniu zakresu działalności prowadzonej na tym obszarze.

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę infrastruktury technicznej. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców, istniejącym stanem zagospodarowania terenu, ani z zapotrzebowaniem wynikającym z analiz z lat wcześniejszych opartych na decyzjach o warunkach zabudowy i pozwoleniach na budowę. Wpływ na rozwój funkcji infrastruktury technicznej ma m.in. polityka gminy (np. potrzeba poprawy gospodarki ściekowej), dostępność komunikacyjna, ukształtowanie terenu, odległość od zabudowy mieszkaniowej oraz polityka proekologiczna w celu zmniejszenia emisji zanieczyszczeń gleby oraz wód podziemnych.

W związku z powyższym wyznaczenie terenu infrastruktury technicznej nie ma wpływu na ustalenia zawarte w opracowaniu „Potrzeby i możliwości rozwoju Gminy Miasto Leżajsk” sporządzonym na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajskiego.

Jednakże mając na uwadze dopuszczenie w terenie IIT możliwości lokalizacji obiektów administracyjnych związanych z przeznaczeniem podstawowym, przewiduje się że w obszarze objętym zmianą studium, poza terenem zainwestowanym, zagospodarowanym pod oczyszczalnię ścieków powstanie budynek administracji o powierzchni użytkowej ok. 400 m<sup>2</sup>. Przyjmuje się założenie, że powierzchnia użytkowa zabudowy o tej funkcji stanowi 80% powierzchni całkowitej budynku, a budynek będzie miał 2 kondygnacje i współczynnik powierzchni zabudowy działki będzie równy 40% oraz wskaźniki zostaną wykorzystane w 50%.

Zmiana studium, zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznacza nowe tereny usług administracji o powierzchni ok. 0,13 ha, wykorzystując w całości opisane w opracowaniu „Potrzeby i możliwości rozwoju Gminy Miasto Leżajsk”, możliwe do dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajskiego, tereny zabudowy o funkcji usług administracji.

#### **Obszar nr 9**

##### **Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

##### **Analizy ekonomiczne**

Według danych GUS na 31.12.2020 r. procent ogółu ludności korzystającej: z instalacji wodociągowej wynosi 90,9%, podłączenie do kanalizacji posiada 88,88% a z gazu korzysta 96,5% ogółu ludności.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat można zaobserwować wzrost liczby zarejestrowanych na terenie miasta podmiotów gospodarczych: w 2011 roku ich liczba wynosiła 1 535, a w 2020 roku już 1 634, według danych GUS. Wśród nich przeważającą większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające niewielką liczbę pracowników do 9 osób, stanowiące 1 563 podmiotów.

Możliwości finansowe gminy są corocznie określane i przyjmowane uchwałą budżetową Rady Miejskiej w Leżajsku. W uchwale określa się m.in. dochód gminy i jego źródła, jak również planowane wydatki. Według danych GUS, dochód budżetu gminy miejskiej Leżajsk w 2010 r. był równy 33 885 859,02 zł, dochód bieżący stanowił 29 376 002,35 zł a dochód majątkowy 4 519 856,67 zł. Wydatki miasta w 2010 roku były równe 36 933 181,30 zł, w tym wydatki bieżące wynosiły 29 699 664,24 zł, a wydatki majątkowe 7 233 517,06 zł. W 2020 roku dochód miasta był równy 64 980 758,91 zł, w tym dochód bieżący stanowił 57 665 653,61 zł, a dochód majątkowy 7 315 105,30 zł. Wydatki miasta w 2020 roku były równe 69 830 981,77 zł, w tym wydatki bieżące stanowiły 51 025 628,90 zł, a wydatki majątkowe 1 342 831,00 zł.

##### **Analizy środowiskowe**

Na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy w znacznym stopniu wpływają uwarunkowania środowiskowe. Analiza uwarunkowań przyrodniczych gminy umożliwia wskazanie

terenów, które należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. Powinno się ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz zapewnić ochronę gleb bardzo dobrych i dobrych.

*Ograniczenia dla zabudowy w gminie miejskiej Leżajsk:*

- północno - wschodni obszar miasta jest położony w terenie zagrożonym powodzią o wysokim prawdopodobieństwie powodzi 10%, średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% oraz niskim prawdopodobieństwie powodzi 0,2%. Również lokalne wiosenne podtopienia, wynikające z gwałtownych roztopów, zdarzają się bardzo często, dotyczą terenów przyległych do rzeki Jagódki i San od Wisłoka do Złotej;
- wskazane obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych w północno - zachodniej oraz południowo - zachodniej części miasta;
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin;
- występowanie strefy ochronnej ujęć wód podziemnych – ochrona pośrednia oraz ochrona pośrednia II rzędu;
- występowanie obszarów górniczych w południowo - zachodniej części miasta;
- występowanie Obszaru Specjalnej Ochrony GDOŚ Natura 2000.

Biorąc pod uwagę aspekty środowiskowe oraz ekonomiczne, zasadne wydaje się być uzupełnianie już istniejącej zabudowy o nowe tereny budowlane na obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i drogową. W przypadku, gdy tereny budowlane nie posiadają potrzebnej infrastruktury, znacznie łatwiej wyposażyć te tereny, które znajdują się w granicach zwartych kompleksów zabudowy niż w obrębie zabudowy rozproszonej.

#### Analizy społeczne

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie miasta Leżajsk stanowią usługi ochrony zdrowia, oświaty i kultury.

Na terenie gminy miejskiej Leżajsk znajdują się ośrodki zapewniające mieszkańcom dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej, placówka publiczna Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej przy ul. Leśnej 22 oraz placówki niepubliczne.

Na terenie miasta znajdują się obiekty sportu i rekreacji: Stadion Miejski, kryta pływalnia „Oceanik” i zalew „Floryda”, obiekty kulturalne: Biblioteka Publiczna w Leżajsku, Dom Kultury, Pracownia Dokumentacji Dziejów Miasta oraz Centrum Informacji Turystycznej i Kulturalnej. Większość życia kulturalnego w gminie skupia się w otoczeniu Miejskiego Domu Kultury oraz Biblioteki Publicznej, która jest organizatorem wielu wydarzeń kulturalnych.

Bazę oświatową gminy miejskiej Leżajsk tworzy zorganizowana sieć placówek publicznych, które wspomagają placówki niepubliczne. W roku szkolnym 2021/2022 na terenie miasta funkcjonowały placówki oświatowe: Szkoła Podstawowa Nr 3 przy ul. 11-go Listopada 8, Przedszkole Miejskie Nr 3 przy ul. Braci Śniadeckich 8, Zespół Szkolno- Przedszkolny Nr 1 przy ul. Grunwaldzkiej 1, w skład którego wchodzi: Szkoła Podstawowa nr 1 oraz Przedszkole Miejskiej Nr 2, Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 2 przy ul. Mickiewicza 51, w skład którego wchodzi: Szkoła Podstawowa Nr 2 oraz Przedszkole Nr 4, Szkoła Podstawowa Nr 5 (specjalna) przy ul. Adama Mickiewicza 76. W mieście znajdują się również dwa przedszkola niepubliczne: Niepubliczne Przedszkole Językowe ABC przy ul. Podolszyny oraz Przedszkole Niepubliczne im. Bł. E. Bojanowskiego prowadzone przez Zgromadzenie SSNMP przy ul. Furgalskiego 4. W mieście działają szkoły szczebla ponadgimnazjalnego podlegające władzom powiatu: Zespół Szkół Technicznych „Kościuszko” w Leżajsku, Zespół Szkół Licealnych „Chrobry”, Technikum Nr 2 przy Zespole Szkół Licealnych, Szkoła branżowa I stopnia Nr 1, Szkoła branżowa I stopnia Nr 2 (specjalna), prywatna szkoła policealna MERIDUM. Ponadto w mieście funkcjonuje Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy.

Analiza stopy bezrobocia w Leżajsku w latach 2010 – 2020 wykazała, że wskaźnik ten charakteryzuje tendencja spadkowa. Najwięcej bezrobotnych w tym okresie zarejestrowano w 2012 r. (1 001 osób). Od 2014 r. ich liczba systematycznie spada, osiągając w 2020 r. liczbę 649 (dane: 31.12.2020 r., GUS).

#### Prognozy demograficzne.

*Na potrzeby projektu studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej wykonano w oparciu o wskaźniki dotyczące gminy miejskiej Leżajsk, zgodnie z danymi GUS wg stanu na koniec 2020 r.*

#### *Stan i dynamika zmian ludności gminy*

*Liczba ludności gminy miejskiej Leżajsk według faktycznego miejsca zamieszkania na stan 31.12.2020 r. wynosiła 13 585 osób. Na przestrzeni ostatnich 10 lat, 2011- 2020, odnotowano coroczny spadek w liczbie mieszkańców miasta. W 2010 roku liczba ludności ogółem wynosiła 14 538 os. (mężczyzn i kobiet), a w 2020 roku 13 585 osób (mężczyzn i kobiet). Największy spadek odnotowano w 2020 roku, w porównaniu do 2019 roku liczba ludności zmniejszyła się o 214 osób. W ciągu 10 lat liczba mieszkańców zmniejszyła się o 922 osoby.*

*Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej umożliwia określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie miejskiej Leżajsk przeanalizowano dane z ostatnich 20 lat, lata 2001- 2020. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2020r., gminę cechuje ujemny przyrost bezwzględny. Od 2001 r. do 2020 r. wskaźnik ten był na poziomie dodatnim w 3 latach, z czego największy w 2010 r. (383), a najniższy w 2015 r. (-130). Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności (spadku) w stosunku do roku 2002 wynosi ok. 0,41%, zaś w stosunku do roku 2011 wynosi 0,2.*

#### *Ruch naturalny ludności*

*W latach 2011-2020 wskaźnik urodzeń charakteryzował się licznymi wahaniami. W 2020 r. liczba urodzeń wynosiła 83 w porównaniu z rokiem 2011 zmalała o 35. Największą liczbę urodzeń równą 127 odnotowano w roku 2012, zaś najniższą w 2020 roku (83). W analizowanym okresie urodziło się 1058 dzieci.*

*Zmiany liczby zgonów cechuje zmienność w czasie. W badanym okresie największą liczbę zgonów zarejestrowano w 2020 r. – 149, najmniejszą z kolei w roku 2011, gdzie wynosiła ona 79. W 2020 r. w porównaniu z rokiem 2011 ich liczba wzrosła o 70.*

*Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów w gminie miejskiej Leżajsk również zmieniała się w czasie. W latach 2011-2020 wskaźnik był dodatni w latach 2011- 2014 oraz z 2016 roku. Najniższy przyrost naturalny odnotowano w 2020 roku, kiedy wyniósł -66, co było wynikiem szczególnie wysokiej liczby zgonów przy stosunkowo niskiej liczbie urodzeń. W latach 2011-2020 przyrost naturalny spadł o 105.*

#### *Migracje*

*W latach 2011-2020 wartość salda migracji podlegała nieustannym wahaniom. W analizowanym okresie do miasta napłynęło 888 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 1676 osób. Największą liczbę zarówno zameldowań zarejestrowano w 2011 roku a wymeldowani w 2018 r. Najniższe saldo migracji wynoszące -128 wystąpiło w 2013 roku, zaś najkorzystniejsze równe -43 zarejestrowano w 2017 r. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym wykazywały kobiety.*

*Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazała, że zameldowania ze wsi są prawie czterokrotnie większe niż zameldowania z miast. Największy napływ ludności z miast wystąpił w 2011 roku (52 os.), zaś najmniejszy w roku 2016 r. (21 os.). Największy napływ ludności ze wsi wystąpił w 2011 r. (75 os.), zaś najmniejszy w 2012 r. (48 os.). Największy napływ ludności w latach 2011- 2020, był w 2019 roku (131 os. ), zaś najmniejszy w 2020 roku (65 os.). W okresie 10 lat zanotowano 964 zameldowań do miasta. Ruch odpływowy cechuje się zmiennością na przestrzeni lat jednak przeważa liczba wymeldowań do miast. Największą liczbę osób wymeldowujących się do miast zanotowano w 2018 roku, natomiast najmniejszą w roku 2020. Z zebranych danych wynika, że w przeciągu ostatnich 10 lat zarejestrowany ruch napływowy z zagranicy był na obszarze gminy miejskiej Leżajsk, największą ilość zameldowań z zagranicy zanotowano w 2017 r. (14 os.). Przypadki wymeldowań do innych krajów odnotowano w 7 latach. Największą ilość wymeldowań za granicę zanotowano w 2013 r. (21 os.). W okresie 10 lat zanotowano 1 882 wymeldowań.*

#### *Struktura płci i wieku*

Mieszkańcy gminy miejskiej Leżajsk w 2020 roku w wieku produkcyjnym stanowią 8 033 osób, podczas gdy ludność w wieku przedprodukcyjnym to 2 002 osoby, zaś w wieku poprodukcyjnym 3 550 osoby. Można zatem zauważyć znaczną przewagę osób w wieku produkcyjnym, stanowiących 59,1% ogólnej liczby ludności.

W podziale na płeć, ogólna liczba kobiet w gminie jest wyższa od liczby mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2020 r. był równy 109. Taką wartość wskaźnika spowodowała w szczególności struktura ludności w wieku poprodukcyjnym, gdzie liczba kobiet jest ponad dwukrotnie wyższa niż liczba mężczyzn.

Z podziałem ludności według ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do 100 osób w wieku produkcyjnym. Od 2011 r. do 2020 r. wartość tego wskaźnika stale rośnie. W 2011 r. stosunek ludności w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym był równy 32,03, zaś w 2020 r. kształtował się już na poziomie 40,87. Taka wartość wskaźnika jest głównie wynikiem systematycznego spadku liczby ludności w wieku produkcyjnym w ostatnich latach, przy jednoczesnym wzroście liczby ludności w wieku nieprodukcyjnym.

Ponadto nieprzerwanie wzrasta stosunek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym do liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym. Sytuacja ta jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, które wskazują na postępujące starzenie się społeczeństwa. W gminie miejskiej Leżajsk od 2011 r. do 2020 r. wskaźnik ten stale rósł i od wartości 90,3 w 2011 r., osiągnął wartość 177,3 w 2020 r.

Rozkład ludności według płci w poszczególnych grupach wiekowych w gminie obrazuje, jak kształtuje się sytuacja demograficzna w gminie, a także jakie procesy temu towarzyszą. Przewagę liczby mężczyzn nad liczbą kobiet zanotowano w przedziale wiekowym 0-24 i 30-44 lata. Przewaga liczby kobiet przejawia się w grupie wiekowej 25-29 oraz w grupach powyżej 45 roku życia, przy czym liczba kobiet w wieku powyżej 85 lat jest aż 2,6 razy większa niż liczba mężczyzn. Korzystne zjawisko wydłużania się trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 65 lat i więcej.

#### Prognoza demograficzna

Prognozę demograficzną liczby mieszkańców gminy miejskiej Leżajsk do roku 2050 przeprowadzono na podstawie analizy przyrostu liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w latach 2011-2020. W tym okresie odnotowano malejący trend zmiany liczby ludności miasta. Sporządzona prognoza zakłada kontynuację istniejących procesów demograficznych. W badanym okresie średni roczny spadek liczby ludności kształtował się na poziomie 0,706%. Wg stanu na koniec 2020 r. w stosunku do 2011 r. ogólna liczba mieszkańców gminy miejskiej Leżajsk zmniejszyła się o 922 osoby – 6,36 %. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że do 2050 r. liczba mieszkańców miasta zmniejszy się o 2 668 osób (19,64% i wyniesie 10 917 osób) w stosunku do roku 2020 oraz o 3590 (24,75%) w stosunku do roku 2011. Przewiduje się więc spadek liczby ludności, związany przede wszystkim z ujemnymi wartościami wskaźnika przyrostu naturalnego oraz salda migracji.

W prognozie wzięto pod uwagę także uwarunkowania mieszkaniowe, lokalizacyjne oraz infrastrukturalne. Czynniki te w istotnym stopniu wpływają na kształtowanie trendów demograficznych na terenie miasta. Wskazują możliwości jej rozwoju społeczno-gospodarczego, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia odpowiednich warunków do życia zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców miasta.

Uwzględniając wyniki analiz dotyczących struktury demograficznej w gminie, tendencje zmian liczby ludności, ujemny przyrost naturalny oraz mając na uwadze uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy miejskiej Leżajsk można stwierdzić, że liczba mieszkańców w perspektywie do roku 2050 będzie stopniowo spadać. Głównym powodem takiego stanu będzie odpływ ludności do miast oraz obowiązujące trendy w całym kraju, skutkujące zmniejszającą się liczbą urodzeń. W roku 2020 liczba ludności wynosiła 13 585, natomiast prognoza zakłada, że do roku 2050 liczba ta spadnie do 10 917 mieszkańców.

**Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy.**

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym m.in. „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Leżajsk na lata 2021 – 2025.”

Zgodnie z „Wykazem Przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miasto Leżajsk na lata 2021 – 2025” zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców miasta poprzez m. in. prowadzenie projektu oświatowego pn. "Dostępna szkoła – innowacyjne rozwiązania w kreowaniu przyjaznej przestrzeni edukacyjnej z uwzględnieniem uczniów oraz otoczenia", rozwój systemu gospodarki odpadami komunalnymi, utrzymanie i pielęgnacja zieleni miejskiej oraz bieżące utrzymanie dróg miejskich.

Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2021-2025 zakłada spadek dochodów jak i wydatków miasta. Od 2022 roku przewidziana została nadwyżka dochodów nad wydatkami. Analiza dochodów i wydatków miasta wykazała jego stabilną sytuację finansową.

Prognozowany wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Prognozuje się, że wskaźnik ten będzie stale malał – nastąpi spadek z 4,57% do 2,89%. W związku z powyższym miasto Leżajsk w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez ewentualne zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców gminy poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zakłada się więc, iż miasto Leżajsk posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

**Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy.**

Potrzeby inwestycyjne miasta Leżajskiego, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z lokalizacją nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej publicznej i komercyjnej oraz produkcyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową i kanalizacyjną. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się z rozbudową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o brakujące odcinki w terenach dotychczas nieuzbrojonych. Lokalizacja nowej zabudowy może wiązać się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

W perspektywie do roku 2050 w mieście Leżajsk powstanie konieczność zapewnienia dodatkowego obiektu socjalnego – żłobka, mającego na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych miasta, władze miasta zdecydują czy obiekt powstanie jako nowy budynek czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. Okres realizacji inwestycji z zakresu usług społecznych będzie zależny od tempa zagospodarowywania terenów.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne miasta wynikające ze realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych związanych z zakresem sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina posiada

wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze miasta wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

#### **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b (...) gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1: przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, **i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami**, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że w przypadku funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej komercyjnej i publicznej oraz produkcyjnej zapotrzebowanie przekracza chłonność. Większość terenów wyznaczonych w planach jako budowlane nie zostało dotychczas skonsumowanych przez inwestorów i stanowi wystarczający zapas w perspektywie kolejnych 30 lat, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej komercyjnej i publicznej oraz produkcyjnej, których w perspektywie kolejnych lat należy wyznaczyć więcej. Natomiast zapotrzebowanie na nową zabudowę pozostałych funkcji jest niższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w związku z czym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych pod te funkcje.

Zmiana studium dotyczy określenia wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zmiana studium, zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni ok. 2,2 ha, wykorzystując w części opisane w opracowaniu „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Leżajska opracowana na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska”, możliwe do dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska tereny o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Zmiana studium nr 14, zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznacza w granicach obszaru nr 10 nowe tereny produkcji lub usług o powierzchni ok. 22,05 ha, tereny usług o powierzchni 5,43 ha, oraz tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej o powierzchni 8,61 ha. Przy założeniu, że tereny o przeznaczeniach mieszanych będą realizowane po 50% wyznaczono łącznie ok. 11,25 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną oraz 20,98 ha terenów przeznaczonych pod usługi komercyjne wykorzystując w części opisane w opracowaniu „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Leżajska opracowana na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska”, możliwe do dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska tereny o funkcji produkcyjnej oraz usługowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni. Ponadto zmiana studium nr 14 wprowadza w obszarze nr 10 tereny zabudowy mieszkaniowej, które pokrywają się z terenami przeznaczonymi pod tę funkcję w obowiązującym studium lub są położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

#### **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.
  - g) Obszar nr 7:
    - grunty Gminy Miasta Leżajsk,
    - Miejski Zakład Komunalny,
    - grunty osób fizycznych.
  - g) Obszar nr 8:
    - grunty Gminy Miasta Leżajsk,
    - grunty Starostwa Powiatowego w Leżajsku,
    - grunty Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa OT w Rzeszowie,
    - grunty prywatne.
  - h) Obszar nr 9 – grunty Gminy Miasta Leżajsk.
  - i) Obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium:
    - grunty osób fizycznych,
    - grunty własności Skarbu Państwa,
    - grunty Gminy Miasta Leżajsk,
    - grunty Parafii.
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.
  - 6) Obszar nr 7:
    - obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – budynek na posesji przy ul. Sanowej 8,
    - do obszaru zmiany studium przylega teren kolejowy, w związku z czym występują ograniczenia w lokalizacji zabudowy od granicy obszaru kolejowego.

7) Obszar nr 8

- ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q=10\%$ ),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q=1\%$ ),
- obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ ).

8) Obszar nr 9:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q=10\%$ ),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q=1\%$ ),
- obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ ).

9) Obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium:

- obszar i teren górniczy złoża gazu ziemnego „Żołynia-Leżajsk 2”,
- złoża gazu ziemnego „Żołynia-Leżajsk”,
- grunty leśne,
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: budynek mieszkalny na posesji przy ul. Kraszewskiego 5 (dz. ew. nr 4016/2), budynek mieszkalny na posesji przy ul. Opalińskiego 85 (dz. ew. nr 4012),
- stanowiska archeologiczne: nr 39 w Leżajsku, AZP 98-80/40, nr 44 w Leżajsku, AZP 98-80/45, nr 48 w Leżajsku, AZP 98-80/49, nr 50 w Leżajsku, AZP 98-80/51, nr 51 w Leżajsku, AZP 98-80/52,
- ograniczenia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej związane z koniecznością zachowania strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza.
- ograniczenia możliwości lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700, DN 300, DN 80 zasilającego stację redukcyjno-pomiarową Leżajsk,
- ograniczenia możliwości lokalizowania zabudowy wynikające z przebiegu drogi krajowej nr 77.

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”.

Obszar nr 7 położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”.

Obszar nr 8 położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”. Zbiornik ten posiada dokumentację hydrogeologiczną pn. „Dodatek do dokumentacji

hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów” z 2011 r. Obszar nr 9 położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”. Zbiornik ten posiada dokumentację hydrogeologiczną pn. „Dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów” z 2011 r. Część obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, położona jest w zasięgu udokumentowanego złoża gazu ziemnego Żołynia-Leżajsk. Obszar nr 10 leży poza udokumentowanymi Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych oraz poza zatwierdzonymi strefami ochronnymi wokół udokumentowanych ujęć wód podziemnych.

## 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”.

Część obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Żołynia-Leżajsk 2” złoża gazu ziemnego.

## 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.

Obsługę komunikacyjną obszaru nr 7 stanowi droga wojewódzka nr 877 – ul. Sanowa, zlokalizowana poza obszarem zmiany Studium, wzdłuż jej zachodniej granicy oraz ul. Sportowa, zlokalizowana przy wschodniej granicy. Obszar posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna) z ww. dróg.

Obsługę komunikacyjną obszaru nr 8 stanowi droga gminna – ul. Siedlanka Boczna, zlokalizowana poza obszarem zmiany Studium, prostopadle do jego zachodniej granicy oraz drogi wewnętrzne, zlokalizowane w obszarze zmiany. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru, w kierunku północny zachód – południowy wschód, przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, zaś w południowo-zachodniej części obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. W granicach obszaru znajdują się dwie stacje transformatorowe. Obszar nr 8 posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Obsługę komunikacyjną obszaru nr 9 stanowi droga gminna – ul. Długa, zlokalizowana poza obszarem zmiany Studium, przebiegająca wzdłuż jego zachodniej granicy oraz utwardzona droga gminna – ul. Słoneczna, zlokalizowana w obszarze zmiany. Obszar nr 9 posiada dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

*Obsługę komunikacyjną obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, stanowi droga krajowa nr 77 pełniąca funkcję obwodnicy miasta, zlokalizowana przy zachodniej granicy obszaru. Jest to droga publiczna klasy głównej. Przez środek obszaru przebiega ul. Władysława Jagiełły – droga publiczna klasy zbiorczej, łącząca dzielnice mieszkaniowe Leżajska z obwodnicą. Na terenie obszaru oraz wzdłuż granic zlokalizowane są drogi dojazdowe m. in. ul. Kraszewskiego, ul. Opalińskiego i ul. Ogrodowa. Zabudowania zlokalizowane na obszarze 10 podłączone są do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.*

*Przez obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium, wzdłuż drogi krajowej nr 77, przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN700 relacji Jarosław – Rozwadow oraz DN 300 relacji Jarosław – Sandomierz. Ponadto w granicach obszaru zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa SRP Leżajsk ul. Sandomierska wraz z zasilającym ją gazociągiem wysokiego ciśnienia DN80.*

*W południowej części obszaru zlokalizowana jest wieża telekomunikacyjna sieci szerokopasmowej.*

#### **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.

*W obszarze planowana jest rozbudowa Miejskiej Oczyszczalni Ścieków. Inwestycja ta wiąże się z inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wskazanymi w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym uchwałą nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r.: budowę, rozbudowę, modernizacją sieci kanalizacji sanitarnej oraz kompleksową regulacją gospodarki wodno-ściekowej na terenie województwa podkarpackiego – poprawą gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego „Błękitny San” w aglomeracjach powyżej 10000 Równoważnej Liczby Mieszkańców.*

*W obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym uchwałą nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r. w granicach obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, planowane są inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie: budowy sieci przesyłowej gazu ziemnego – gazociąg Jarosław – Rozwadow DN 700 MOP 8,4 MPa, budowy rozbudowy, modernizacji sieci kanalizacyjnej, poprawy gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego „Błękitny San” w aglomeracjach powyżej 10000 Równoważnej Liczby Mieszkańców.*

#### **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.*

**16a.** *Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 7.*

*Zasadą przyjętą przy konstruowaniu założeń zmiany nr 11/19 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 7 jest predysponowany do zwiększenia powierzchni przeznaczonej pod usługi sportu i rekreacji ze względu na istniejące uwarunkowania:*

- istniejące zainwestowanie terenu sąsiedniego (istniejące tereny sportu i rekreacji – stadion miejski),*
- korzystne warunki morfologiczne, gruntowe, wodne i topoklimatyczne,*
- dogodne położenie komunikacyjne.*

**16b.** *Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 8.*

*Zasadą przyjętą przy konstruowaniu założeń zmiany nr 12/20 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 8 jest predysponowany do poszerzenia terenu istniejącej Miejskiej Oczyszczalni Ścieków ze względu na istniejące uwarunkowania:*

- istniejące zainwestowanie terenu sąsiedniego (istniejący teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, tereny otwarte – pól uprawnych),*
- średnio korzystne warunkami posadowienia budynków. Jednak biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie terenu, nie jest to zjawisko istotnie ograniczające,*
- dogodne położenie komunikacyjne,*
- oddalenie od terenów zabudowy mieszkaniowej.*

**16c.** *Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 9.*

*Zasadą przyjętą przy konstruowaniu założeń zmiany nr 13/21 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 9 jest predysponowany do wprowadzenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na istniejące uwarunkowania:*

- zainwestowanie terenu sąsiedniego (istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej, ale także usługowej, mieszkaniowo – usługowej oraz składowo-magazynowej),*

- *średnio korzystne warunkami posadowienia budynków. Jednak biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie terenów bezpośrednio sąsiadujących, nie jest to zjawisko istotnie ograniczające,*
- *dogodne położenie komunikacyjne,*
- *wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną (sieć wodociągową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej), adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.*

**16d.** *Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium.*

*Zasadą przyjętą przy konstruowaniu założeń zmiany nr 14/22 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.*

*Południowy fragment obszaru nr 10 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.*

*Fragment obszaru nr 10 położony przy ul. Władysława Jagiełły jest predysponowany do wprowadzenia terenów usług ze względu na istniejące uwarunkowania:*

- *dogodne położenie komunikacyjne,*
- *korzystne warunki posadowienia budynków.*

*Fragment obszaru nr 10 położony na wschód od drogi krajowej nr 77 jest predysponowany do wprowadzenia terenów produkcji lub usług ze względu na istniejące uwarunkowania:*

- *dogodne położenie komunikacyjne,*
- *zapotrzebowanie na wprowadzenie terenów o funkcji produkcyjno – usługowej w mieście Leżajsk,*

*Północny fragment obszaru nr 10 położony przy ul. Kraszewskiego, ul. Opalińskiego oraz ul. Jagiełły jest predysponowany do wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług ze względu na istniejące uwarunkowania:*

- *istniejące zainwestowanie terenu,*
- *dogodne położenie komunikacyjne,*
- *korzystne warunki morfologiczne, gruntowe, wodne,*
- *uzbrojenie w infrastrukturę techniczną,*

*Fragment obszaru nr 10 jest predysponowany do wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze względu na istniejące uwarunkowania:*

- *istniejące zainwestowanie terenu oraz zainwestowanie terenu sąsiadującego zlokalizowanego poza obszarem zmiany studium,*
- *uzbrojenie w infrastrukturę techniczną,*
- *wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązującym na tym obszarze miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*

*Fragment obszaru nr 10 położony przy ul. Sandomierskiej jest predysponowany do wyznaczenia terenu ogrodów działkowych ze względu na obecne zainwestowanie, ponieważ zlokalizowane tam są istniejące ogrody działkowe.*

*Fragment obszaru nr 10 jest predysponowany do wyznaczenia terenu infrastruktury technicznej ze względu na obecne zainwestowanie, ponieważ zlokalizowana jest tam stacja redukcyjno-pomiarowa Leżajsk, ul. Sandomierska.*

## **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 własnością 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 wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz w sieć wodociagową 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 Leżajska 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 Leżajska. Jego zachodnią granicę stanowi ul. Władysława Jagiełły, północną - granice działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi 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 Tarnobrzskiej w południowej części mezoregionu, podprovincji 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 plejstoceny 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 Płaskowyżu 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, dziczałego 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 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408), a także chronionych gatunków zwierząt chronionych na podstawie rozporządzania 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 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) Brzózniński 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 Tarnobrzeskiej 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".*

*Rekomendacje i postulaty określone w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego - Perspektywa 2030, uchwalonym uchwałą nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r. nie dotyczą bezpośrednio obszarów objętych zmianą Studium nr 11/19.*

*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 obszaru objętego zmianą Studium Nr 12/20 przewiduje następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiące ustalenia Planu: budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej oraz kompleksowa regulacja gospodarki wodno-ściekowej na terenie województwa podkarpackiego – poprawa gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego „Błękitny San” w aglomeracjach powyżej 10000 Równoważnej Liczby Mieszkańców.*

*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 obszaru objętego zmianą Studium Nr 13/21 przewiduje następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiące ustalenia Planu: budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej oraz – poprawa gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego „Błękitny San” w aglomeracjach powyżej 10000 Równoważnej Liczby Mieszkańców.*

*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 obszaru objętego zmianą Studium Nr 14/22 przewiduje następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiące ustalenia Planu: budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej kompleksowa regulacja gospodarki wodno-ściekowej na terenie województwa podkarpackiego – poprawa gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego „Błękitny San” w aglomeracjach powyżej 10000 Równoważnej Liczby Mieszkańców, budowę, rozbudowę, modernizację sieci kanalizacyjnej, budowę sieci przesyłowej gazu ziemnego – gazociąg Jarosław – Rozwadów DN 700 MOP 8,4 MPa.*

#### **19. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.**

*Zgodnie z Mapą zagrożenia powodziowego, udostępnioną w dniu 22 października 2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska wschodnia część obszaru nr 8 położona jest*

*w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Obszar położony jest również w terenie na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ ). Cały obszar zagrożony jest występowaniem podtopień.*

*W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w ustawie Prawo wodne.*

*Zgodnie z Mapą zagrożenia powodziowego, udostępnioną w dniu 22 października 2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska wschodnia część obszaru nr 9 położona jest w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Obszar położony jest również w terenie na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ ). Cały obszar zagrożony jest występowaniem podtopień.*

*W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w ustawie Prawo wodne.*

## 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,

*wyznaczenie w granicach obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, wzdłuż drogi krajowej nr 77 oraz ul. Jagielly terenów 1PU oraz terenów 1U;*

- 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 (U1),
  - 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 „Podzwierzyńiec”, z zaleceniem realizacji budownictwa jednorodzinnego wraz z podstawowymi usługami towarzyszącymi,
    - e) obszaru 1MW o powierzchni ok. 2,2 ha, położonego pomiędzy ul. Długą a rzeką Jagódką, wskazanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
    - f) obszaru 1MN o powierzchni 8,14 ha położonego w rejonie ul. Fiołkowej, ul. Lawendowej oraz w sąsiedztwie ogrodów działkowych;
    - g) obszaru 2MNU o powierzchni 7,60 ha położonego przy ul. Kraszewskiego, ul. Opalińskiego oraz ul. Jagielly;

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 zagospodarowaniem terenów w jego sąsiedztwie (U, RM, MN, R, KDI, KD2).

13) wyznaczenie w obszarze Nr 6 funkcji sportu i rekreacji wraz z usługami jako funkcją dopuszczalną oraz funkcję istniejących garaży.

14) wyznaczenie w obszarze Nr 7 funkcji mieszkaniowo-usługowej, funkcji usług sportu i rekreacji oraz pozostawienie systemu ekologicznego poprzez wyznaczenie terenów zieleni naturalnej oraz lasu. Ponadto wzdłuż zachodniej granicy terenu US przebiega rów, który na etapie sporządzania planu miejscowego należy wskazać do zachowania.

15) wyznaczenie w obszarze nr 8 terenu przewidzianego do lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – rozbudowy Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Leżajsku.

16) wyznaczenie w obszarze nr 9 terenu przewidzianego do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

17) wyznaczenie w obszarze nr 10 – objętym zmianą nr 14 studium, terenu przewidzianego do lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - rozbudowy cmentarza 1ZC wraz z zagospodarowaniem terenów w jego sąsiedztwie, dopuszczenia rozbudowy układu komunikacyjnego;

18) wyznaczenie w obszarze nr 10 – objętym zmianą nr 14 studium, terenów przewidzianych do lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 1US/ZP oraz terenu zieleni urządzonej 1ZP;

• 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 „Brzózniańskiego 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 łuków 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, *z pominięciem odcinka od ul. Sanowej do ul. Sportowej.*
  - d) przedłużenia ulicy Św. Jana z Dukli (dawna ulica Nowa) do projektowanej obwodnicy,
  - e) *odcinka drogi dojazdowej - ul. Słonecznej,*
- 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<sup>7</sup>, 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.*
  - h) *miejsca parkingowych zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami 1MNU i 1US w granicach obszaru Nr 7.*
  - i) *miejsca parkingowych zlokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem 1IT w granicach obszaru Nr 8.*
  - j) *miejsca parkingowych zlokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem 1MW w granicach obszaru Nr 9.*
  - k) *parkingu dla obsługi cmentarza w granicach terenu 1KS;*
  - l) *miejsca parkingowych zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MNU, 1U, 1PU, 1US/ZP, 1IT w granicach obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium.*
- 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
  - 7) *utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego w granicach obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, drogi krajowej nr 77 stanowiącej drogę publiczną klasy głównej, ul. Władysława Jagiełły stanowiącej drogę publiczną klasy zbiorczej oraz istniejących dróg dojazdowych,*
  - 8) *możliwość realizacji nowych dróg publicznych w granicach obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium.*
- 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).
    - 5) *rozbudowę Miejskiej Oczyszczalni Ścieków*
    - 6) *rozbudowę sieci infrastruktury technicznej w granicach obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium..*
  - 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, **1MW** 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 zieleń 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).*
- 8) *części obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, położonego na północ od drogi krajowej nr 77, w sąsiedztwie ul Władysława Jagiełły, pozostałe obszary objęte zmianą studium będą obejmowane miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeb polityki przestrzennej miasta*

Plany miejscowe mogą być opracowywane fragmentarycznie dla poszczególnych obszarów, przy czym z zagospodarowania obszaru EI i ZP należy wyłączyć gleby torfowe, a gleby murszowe zawnioskować 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 - zieleni urządzonej,
- 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 małej 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 - zieleni 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>0</sup>, w tym dachy płaskie oraz łukowe,*
- w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się minimum 1 miejsce parkingowe na 150 m<sup>2</sup> 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.*

## *7. Ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 7*

### *1) ustala się następujący kierunek zmian w przeznaczeniu terenów:*

- a) obszar 1MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,*
- b) obszar 1US – teren usług sportu i rekreacji,*
- c) obszar 1Zn – teren zieleni naturalnej,*
- d) obszar 1ZL – teren lasu.*

*2) dla terenów oznaczonych symbolami 1Zn i 1ZL ustala się zakaz lokalizacji budynków.*

*3) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację urządzeń służących turystyce, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

- 4) dla terenu US ustala się nakaz zachowania rowu przebiegającego wzdłuż zachodniej granicy terenu.
- 5) ustala się następujące wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:
  - a) w terenie oznaczonym symbolem 1MNU:
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
    - wysokość budynków: do 10 m,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 45%,
    - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się minimum 1 stanowisko na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) w terenie oznaczonym symbolem 1US:
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
    - wysokość budynków: do 15 m,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
    - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się minimum 15 stanowisk na 100 widzów, na etapie sporządzania miejscowego planu dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na parkingach zlokalizowanych na przyległych terenach usług sportu, poza granicami zmiany studium.
- 6) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru:
  - a) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) ograniczeń w lokalizacji zabudowy wynikających z konieczności zachowania odległości podstawowych od granicy obszaru kolejowego.
- 7) w granicach obszaru Nr 7 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,
- 8) na terenie objętym projektem zmiany Nr 11/19 Studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono następujące zasady:
  - a) realizację drogi klasy dojazdowej – ulica Sportowa,
  - b) dopuszcza się realizację dróg publicznych o minimalnej szerokości 10,0 m oraz dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m,
  - c) realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym zorganizowanych systemów wodno-kanalizacyjnych, odprowadzenia do kanalizacji gminnej ścieków powstających w związku z prowadzoną działalnością usługową, wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów,
- 9) obszar objęty zmianą nr 7 w całości znajduje się na terenie, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 10) na obszarze zmiany Studium – w terenie 1US, wskazany został obszar zdegradowany.

#### 8. Ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 8

- 1) ustala się następujący kierunek zmian w przeznaczeniu terenu: obszar 1IT – teren infrastruktury technicznej;
- 2) w obszarze 1IT poza podstawową funkcją dopuszcza się budowę obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym, rozmieszczenie instalacji i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, realizację dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów oraz zieleni towarzyszącej;
- 3) w granicach obszaru Nr 8 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) ustala się następujące wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1IT:
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - maksymalna wysokość zabudowy: do 20 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
  - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 5) ustala się uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu położonego w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i wysokiego napięcia 110 kV.

*9. Ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 9*

- 1) ustala się następujący kierunek zmian w przeznaczeniu terenów: obszar 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,*
- 2) w obszarze 1MW poza podstawową funkcją dopuszcza się usługi, realizację dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów oraz zieleni towarzyszącej, placów zabaw, obiektów małej architektury,*
- 3) ustala się następujące wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1MW:*
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,*
  - maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,*
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,*
  - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się minimum 1,5 stanowiska na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,*
- 4) ustala się uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią przy realizacji zabudowy należy:*
  - usytuować parter budynku na wysokości co najmniej 0,8 m,*
  - uwzględnić zakaz realizacji kondygnacji podziemnej.*
- 5) w granicach obszaru Nr 9 zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego związanego z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,*
- 6) na terenie objętym projektem zmiany Nr 13/21 Studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono następujące zasady:*
  - a) realizację drogi klasy dojazdowej – ulica Słoneczna,*
  - b) dopuszcza się realizację dróg publicznych,*
  - c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m,*
  - d) realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym zorganizowanych systemów wodno-kanalizacyjnych, odprowadzenia do kanalizacji gminnej ścieków powstających w związku z prowadzoną działalnością usługową, wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów,*
- 7) obszar objęty zmianą nr 9 w całości znajduje się na terenie, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*

*10. Ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego Obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium*

- 1) Ustala się następujące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów:*
  - a) obszar 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
  - b) obszar 1MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,*
  - c) obszar 1U – teren usług,*
  - d) obszar 1US/ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,*
  - e) obszar 1PU – teren produkcji lub usług,*
  - f) obszar 1KS – teren parkingu,*
  - g) obszar 2IT – teren infrastruktury technicznej,*
  - h) obszar 1R – teren rolnictwa,*
  - i) obszar 1ZP – teren zieleni urządzonej,*
  - j) obszar 1ZD – teren ogrodów działkowych,*
  - k) obszar 1ZC – teren cmentarza,*
- 2) W terenie oznaczonym symbolem 1MN:*
  - a) podstawowa funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
  - b) poza podstawową funkcją dopuszcza się dopuszcza się usługi, realizację dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów oraz zieleni towarzyszącej, placów zabaw, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej,*
  - c) obowiązują następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów i cechy zabudowy:*
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,*
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,*

- maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się minimum 1 stanowisko na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 2MNU:
- a) podstawowa funkcja: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi,
  - b) poza podstawową funkcją dopuszcza się realizację dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów oraz zieleni towarzyszącej, placów zabaw, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej,
  - c) obowiązują następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów i cechy zabudowy:
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
    - maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
    - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się minimum 1 stanowisko na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 1U:
- a) podstawowa funkcja: usługi,
  - b) poza podstawową funkcją dopuszcza się realizację dróg publicznych i wewnętrznych, dojazdów, parkingów, garaży i pozostałych obiektów obsługi komunikacyjnej, ścieżek rowerowych, placów i przejść pieszych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej i izolacyjnej,
  - c) obowiązują następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów i cechy zabudowy:
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15% powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalna wysokość zabudowy: do 12 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
    - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się zapewnienie miejsc postojowych w ilości dostosowanej do programu usług;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 1US/ZP:
- a) podstawowa funkcja: usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzona,
  - b) poza podstawową funkcją dopuszcza się realizację dróg publicznych i wewnętrznych, dojazdów, parkingów, garaży i pozostałych obiektów obsługi komunikacyjnej, ścieżek rowerowych, placów i przejść pieszych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej i izolacyjnej,
  - c) obowiązują następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów i cechy zabudowy:
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
    - wysokość budynków: do 15 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
    - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się zapewnienie miejsc postojowych w ilości dostosowanej do programu usług sportu,
- 6) w terenie oznaczonym symbolem 1PU:
- a) podstawowa funkcja: produkcja lub usługi,

- b) poza podstawową funkcją dopuszcza się realizację dróg publicznych i wewnętrznych, dojazdów, parkingów, garaży i pozostałych obiektów obsługi komunikacyjnej, ścieżek rowerowych, placów i przejść pieszych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej i izolacyjnej,
- c) obowiązują następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów i cechy zabudowy:
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%,
  - maksymalna wysokość zabudowy: do 16 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się zapewnienie miejsc postojowych w ilości dostosowanej do programu produkcji i usług,
- d) dopuszcza się lokalizację w odległości większej niż 50 m od granic terenu cmentarza obiektów związanych z produkcją, przechowywaniem artykułów żywności lub z żywieniem zbiorowym, jeżeli obszar ten posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- e) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 7) w terenie oznaczonym symbolem 1KS:
  - a) podstawowa funkcja: parking,
  - b) obowiązują następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów i cechy zabudowy:
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji budynków
- 8) w terenie oznaczonym symbolem 2IT:
  - a) podstawowa funkcja: infrastruktura techniczna,
  - b) obowiązują następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów i cechy zabudowy:
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
    - w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się zapewnienie miejsc postojowych w ilości dostosowanej do programu infrastruktury technicznej;
- 9) w terenie oznaczonym symbolem 1R:
  - a) podstawowa funkcja: rolnictwo,
  - b) poza podstawową funkcją dopuszcza się realizację dróg publicznych i wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 10) w terenie oznaczonym symbolem 1ZP:
  - a) podstawowa funkcja: zieleń urządzona
  - b) poza podstawową funkcją dopuszcza się realizację dróg publicznych i wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - c) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
  - d) powierzchnia biologicznie czynna 70%
- 11) w terenie oznaczonym symbolem 1ZD:
  - a) podstawowa funkcja: ogrody działkowe,
  - b) poza podstawową funkcją dopuszcza się realizację dróg publicznych i wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) w terenie oznaczonym symbolem 1ZC:
  - a) podstawowa funkcja: cmentarze w tym dom przedpogrzebowy, kostnica, usługi sakralne oraz inne usługi towarzyszące cmentarzom;
  - b) obowiązują następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów i cechy zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej;
  - maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- c) obowiązek uwzględniania warunków, jakie muszą spełnić tereny wyznaczone pod cmentarze pod względem sanitarnym,
- d) przed opracowaniem miejscowego planu należy przeprowadzić badania charakteryzujące środowisko przyrodnicze w formie opracowania ekofizjograficznego dla terenu istniejącego cmentarza, który będzie poszerzony;
- 13) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru nr 10:
- terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Żołynia-Leżajsk 2”,
  - występowania złoża gazu ziemnego,
  - obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - występowania stanowisk archeologicznych,
  - ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z przebiegu drogi krajowej nr 77,
  - ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z konieczności zachowania stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia: DN 700 mm, DN 300 mm oraz gazociągu zasilającego stację redukcyjno-pomiarową Leżajsk, ul Sandomierska,
  - występowania stref sanitarnych od cmentarza;
- 14) na terenie objętym projektem zmiany Nr 14/22 Studium w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono następujące zasady:
- dopuszcza się realizację dróg publicznych,
  - dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych,
  - dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- 15) w granicach obszaru Nr 10 zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego związanego z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 16) w granicach obszaru objętego zmianą nr 10 znajduje się teren, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w przypadku pozostałego obszaru przystąpienie do realizacji nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno następować w miarę faktycznych potrzeb i po przeanalizowaniu zasadności i możliwości ich realizacji.

### **IIIa. INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM**

*W obszarze zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr IV/24/19 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz zmiany Studium przyjętej Uchwałą Nr LI/325/22 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 20 lipca 2022 r. oraz zmiany Studium przyjętej Uchwałą ..... Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia ..... w stosunku do tekstu i rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:*

- *w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;*
- *w granicach obszaru nr 10 – objętego zmianą nr 14 studium, dopuszcza się korektę granic poszczególnych terenów o 50 m;*
- *układ komunikacyjny wskazany na rysunku kierunków studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego;*
- *w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku kierunków studium przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne przeznaczeniu dominującemu i pogarszać warunków jego funkcjonowania;*

- podane parametry są traktowane jako orientacyjne, w uzasadnionych przypadkach w oparciu o szczegółowe analizy terenowe sporządzone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą ulec zmianie, jednak nie więcej niż o 20%.

### **IIIb. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ**

W granicach obszaru nr 8 objętego zmianą Studium zagrożenie powodziowe stanowi rzeka San. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczono na podstawie Mapy zagrożenia powodziowego opracowanej przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie<sup>1</sup>.

W zakresie ochrony przed powodzią na rysunku Studium wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia zawarte w ustawie Prawie wodne.

Głównym celem ochrony przeciwpowodziowej jest zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego oraz poprawa systemu zarządzania ryzykiem powodziowym. Przedstawione cele wynikają z Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz.U. 2016, poz. 1841).

W granicach obszaru nr 9 objętego zmianą Studium zagrożenie powodziowe stanowi rzeka San. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczono na podstawie Mapy zagrożenia powodziowego opracowanej przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie<sup>2</sup>.

W zakresie ochrony przed powodzią na rysunku Studium wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia zawarte w ustawie Prawie wodne. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią przy realizacji zabudowy należy:

- usytuować parter budynku na wysokości co najmniej 0,8 m,
- uwzględnić zakaz realizacji kondygnacji podziemnej.

Głównym celem ochrony przeciwpowodziowej jest zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego oraz poprawa systemu zarządzania ryzykiem powodziowym. Przedstawione cele wynikają z Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz.U. 2016, poz. 1841).

### **IIIc. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJACE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW**

Wyznacza się obszar, obejmujący w części obszar nr 8 zmiany studium, na którym dopuszcza się możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczony na rysunkach studium symbolem graficznym, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze. Wyklucza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

W granicach tego obszaru dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów towarzyszących wytwarzaniu energii. Ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

### **IIId. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJACE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAİNSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW**

<sup>1</sup> Dane pochodzące z aktualizacji map zagrożenia powodziowego, które w dniu 22.10.2020 r. zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.) zostały podane do publicznej wiadomości.

<sup>2</sup> Dane pochodzące z aktualizacji map zagrożenia powodziowego, które w dniu 22.10.2020 r. zgodnie z art. 171 ust. 5 ustawy Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 310 ze zm.) zostały podane do publicznej wiadomości.

*Wyznacza się obszary, obejmujące w części obszar nr 10 – objęty zmianą nr 14 studium, zmiany studium – teren 1PU, na których dopuszcza się możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, oznaczone na rysunkach studium symbolem graficznym. Wyklucza się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.*

*W granicach tego obszaru dopuszcza się lokalizację instalacji, urządzeń i obiektów towarzyszących wytwarzaniu energii. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

#### **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 Leżajska 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 00. 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 stanowił 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.**

### **VI.**

#### **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 (...).

## **VII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSK W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 7.**

### **1. Zakres i metoda zmiany Studium.**

*Zmiana polityki przestrzennej miasta Leżajska jest rezultatem uchwały Rady Miejskiej w Leżajsku nr IV/24/19 z dnia 28 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 11/19 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 wzdłuż torów kolejowych od ul. Sanowej do ul. Sportowej w Leżajsku gdzie planuje się wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji, terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz pozostawienie terenów otwartych zieleni naturalnej i lasu.*

*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:*
  - dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz uwarunkowań ekofizjograficznych,*
  - obsługi komunikacyjnej;*
- 2) kierunki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające docelowe funkcje i przeznaczenie terenu obszaru zmian studium, ze szczególnym uwzględnieniem:*
  - kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów,*
  - kierunków obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.*

*Ustalone kierunki zagospodarowania obszaru objętego zmianą Studium umożliwiają realizację obiektów usług sportu i rekreacji, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz pozostawiają tereny otwarte z zakazem lokalizacji budynków.*

### **3. Synteza ustaleń projektu zmian studium.**

*W polityce przestrzennej miasta Leżajska wprowadzono następujące zmiany w stosunku do obowiązującego Studium:*

- wyznaczono tereny na których dopuszczono realizację zabudowy: usługi sportu i rekreacji (1US), zabudowa mieszkaniowo-usługowa (1MNU);*
- wyznaczono tereny z zakazem lokalizacji budynków: zieleni naturalnej (1Zn), lasu (1ZL), które tworzą lokalny system ekologiczny;*
- zrezygnowano z projektowanej drogi publicznej klasy zbiorczej położonej na wschód od torów kolejowych między ul. Sanową a ul. Sportową, pozostawiając istniejącą ulicę Sportową jako drogę publiczną klasy dojazdowej.*

*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 7 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.
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.
13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
18. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.

Dodany został rozdział nr 16a „Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 7”.

- w części II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 7.
- W części III „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” dodano punkt zawierający ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 7.

Dodana została część IIIa „Interpretacja zapisów Studium”.

Załączniki graficzne stanowiące rysunki studium zostały zmienione w następującym zakresie: wprowadzono korekty dotyczące obszaru nr 7 w załączniku graficznym 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”.

Nie wprowadzano żadnych zmian w załącznikach graficznych nr:

- 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),
- Nr 9 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 6 (objętego wcześniejszą zmianą studium).

Dodano załącznik nr 10 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 7.

W pozostałej części uwarunkowania i kierunki zawarte w Studium zachowują swoją aktualność w zakresie przedmiotowej zmiany Nr 11/19 Studium.

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

- stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony, ponieważ teren objęty opracowaniem jest w części zabudowany oraz na tym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określa zasady ład przestrzennego,
- 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 obszar objęty zmianą utrzymuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, ponadto usługi publiczne w tym wpływające na warunki i jakość życia mieszkańców zlokalizowane są poza obszarem 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 (...).

## **VIII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSK W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 8.**

### **1. Zakres i metoda zmiany Studium.**

Zmiana polityki przestrzennej miasta Leżajska jest rezultatem uchwały Rady Miejskiej w Leżajsku nr XXVI/155/20 z dnia 9 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 12/20 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska.

Projektowany kierunek zagospodarowania wynika z polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do obszaru istniejącej oczyszczalni ścieków przy ul. Siedlanka Boczna w Leżajsku wraz z terenami przyległymi, gdzie planuje się wyznaczenie terenu infrastruktury technicznej pod rozbudowę Miejskiej Oczyszczalni Ścieków. Na części obszaru dopuszczono także rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.

Zgodnie z unormowaniami prawnymi określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze 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 2004 r. 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:
  - dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz uwarunkowań ekofizjograficznych,
  - obsługi komunikacyjnej;
- 2) kierunki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające docelowe funkcje i przeznaczenie terenu obszaru zmiany studium, ze szczególnym uwzględnieniem:
  - kierunków i wskaźników zagospodarowania terenu,
  - kierunków obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

Ustalony kierunek zagospodarowania obszaru objętego zmianą Studium umożliwi realizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

## *2. Synteza ustaleń projektu zmian studium.*

*W polityce przestrzennej miasta Leżajska wprowadzono następujące zmiany w stosunku do obowiązującego Studium:*

- wyznaczono teren, na którym dopuszczono realizację zabudowy: infrastruktury technicznej (1IT).*

*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. uchwałą Nr XXIX/194/13 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr VI/47/19 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 15 kwietnia 2019 r. oraz uchwałą Nr XIII/95/19 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 18 listopada 2019 r. w następującym zakresie:*

- w części I „Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 8 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.*
  - 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.*
  - 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.*
  - 14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:*
  - 18. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.*

*Dodany został rozdział nr 16b „Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 8” oraz nr 19 „Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej”*

- w części II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 8.*
- W części III „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” dodano punkt zawierający ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 8.*

*Dodana została część IIIb „Obszary szczególnego zagrożenia powodzią” oraz IIIc „Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW”.*

*Załączniki graficzne stanowiące rysunki studium zostały zmienione w następującym zakresie: wprowadzono korekty dotyczące obszaru nr 8 w załączniku graficznym 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”.*

*Nie wprowadzano żadnych zmian w załącznikach graficznych nr:*

- 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),
- Nr 9 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 6 (objętego wcześniejszą zmianą studium).
- Nr 10 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 7 (objętego wcześniejszą zmianą studium).

Dodano załącznik nr 11 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 8.

W pozostałej części uwarunkowania i kierunki zawarte w Studium zachowują swoją aktualność w zakresie przedmiotowej zmiany Nr 12/20 Studium.

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

- uwarunkowań wynikających z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy, ponieważ diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej dla obszaru miasta Leżajska nie została opracowana,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w granicach obszaru zmiany Studium nie występują obiekty i obszary będące przedmiotem ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego,
- 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 oraz jest zlokalizowany w znacznej odległości od zabudowań mieszkalnych,
- 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 (...),

## **IX. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSK W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 9.**

### **1. Zakres i metoda zmiany Studium.**

Zmiana polityki przestrzennej miasta Leżajska jest rezultatem uchwały Rady Miejskiej w Leżajsku nr XXXIX/239/21 z dnia 13 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 13/21 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska.

Projektowany kierunek zagospodarowania wynika z polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do obszaru objętego jego zmianą, położonego pomiędzy ul. Długą a rzeką Jagódką, gdzie planuje się wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z unormowaniami prawnymi określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze 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 2004 r. 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:
  - dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz uwarunkowań ekofizjograficznych,
  - obsługi komunikacyjnej;
- 2) kierunki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające docelowe funkcje i przeznaczenie terenu obszaru zmiany studium, ze szczególnym uwzględnieniem:
  - kierunków i wskaźników zagospodarowania terenu,
  - kierunków obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

Ustalony kierunek zagospodarowania obszaru objętego zmianą Studium umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## 2. Synteza ustaleń projektu zmian studium.

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

- wyznaczono teren, na którym dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1MW.

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. uchwałą Nr XXIX/194/13 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr VI/47/19 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 15 kwietnia 2019 r., uchwałą Nr XIII/95/19 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 18 listopada 2019 r. oraz uchwałą Nr XXXV/224/21 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 24 maja 2021 r., w następującym zakresie:

- w części I „Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 9 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.
  5. Warunki i jakość życia mieszkańców oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
  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.
  13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
  18. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.

*19. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej”*

*Dodany został rozdział nr 16c „Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 9”.*

- w części II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 9.*
- w części III „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” dodano punkt zawierający ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 9.*
- w części IIIb „Obszary szczególnego zagrożenia powodzią” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 9.*

*Załączniki graficzne stanowiące rysunki studium zostały zmienione w następującym zakresie: wprowadzono korekty dotyczące obszaru nr 9 w załączniku graficznym 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”.*

*Nie wprowadzano żadnych zmian w załącznikach graficznych nr:*

- 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),*
- Nr 9 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 6 (objętego wcześniejszą zmianą studium).*
- Nr 10 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 7 (objętego wcześniejszą zmianą studium).*
- Nr 11 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 8 (objętego wcześniejszą zmianą studium).*

*Dodano załącznik nr 12 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 9.*

*W pozostałej części uwarunkowania i kierunki zawarte w Studium zachowują swoją aktualność w zakresie przedmiotowej zmiany Nr 13/21 Studium.*

*Do projektu zmiany Nr 13/21 Studium wprowadzono zmiany wynikające z dokonanych opinii i uzgodnień. W związku z określeniem warunków dla ochrony przed powodzią w decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:*

- „W przypadku realizacji inwestycji budowlanych na części terenu IMW, znajdującym się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m, należy poziom posadowienia parteru planowanych/projektowanych obiektów budowlanych wynieść o 0,30 m ponad rzędną zwierciadła wody Q1%, wyznaczoną na podstawie map zagrożenia powodziowego.*
- Dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na ww. terenie IMW należy wykonać pionową izolację przeciwwodną do rzędnej minimalnej Q1% + 0,30 m.*
- Obiekty na ww. terenie realizowane w obszarze do głębokości 0,5 m, należy wykonać bez podpiwniczenia.*
- Prace prowadzić poza okresem zagrożenia powodziowego.*
- W przypadku zakończonych inwestycji należy uporządkować teren robót.”*

do projektu zmiany Nr 13/21 Studium wprowadzono zmiany niewykraczające poza zakres wskazany w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. skorygowano zapisy zmiany Nr 13/21 Studium zgodnie z warunkiem określonym w tiret 1:

Część III Kierunki i zasady polityki przestrzennej ust. 9 „4) ustala się uwzględnienie ograniczeń w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią przy realizacji zabudowy należy:

- usytuować parter budynku na wysokości co najmniej 0,8 m,
- uwzględnić zakaz realizacji kondygnacji podziemnej.

Projekt zmiany Nr 13/21 Studium w wersji przekazanej do zaopiniowania lub uzgodnienia z właściwymi organami, zawierał już zapis dotyczący zakazu realizacji kondygnacji podziemnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z warunkiem określonym w tiret 3. Ograniczenia te zostały zawarte także w części IIIb. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Pozostałe warunki określone przez Dyrektora w ww. decyzji obowiązują niezależnie od zapisów zmiany Nr 13/21 Studium podczas procedury wydawania pozwolenia na budowę, ponieważ decyzja administracyjna rozstrzyga sprawę co do istoty w całości lub części, a więc w sposób wiążący i trwały ustanawia, zmienia lub znosi stosunki administracyjne.

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

- uwarunkowań wynikających z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy, ponieważ diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej dla obszaru miasta Leżajska nie została opracowana,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w granicach obszaru zmiany Studium nie występują obiekty i obszary będące przedmiotem ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego,
- 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,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, ponieważ w granicach obszaru zmiany Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne, w tym ruchy masowe,
- 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.
- obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, ponieważ w obszarze objętym zmianą Studium nie wyznaczono takich obszarów. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium nie zachodzi konieczność wyznaczania obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w odniesieniu do urządzeń innych niż wolnostojące. Tym samym na etapie sporządzania planu miejscowego dla

*terenu zmiany Nr 13/21 Studium możliwe będzie dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące, ponieważ stanowią one wyłącznie element budynku i nie stanowią o przeznaczeniu danego terenu.*

## **X. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEŻAJSK W ODNIESIENIU DO OBSZARU NR 10 – OBJĘTEGO ZMIANĄ NR 14 STUDIUM.**

### **1. Zakres i metoda zmiany Studium.**

*Zmiana polityki przestrzennej miasta Leżajska jest rezultatem uchwały Rady Miejskiej w Leżajsku nr L/320/22 z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 14/22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska. Projektowany kierunek zagospodarowania wynika z polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do obszaru objętego jego zmianą, gdzie planuje się m. in. wyznaczenie terenu produkcji lub usług, terenu usług, terenu poszerzenia istniejącego cmentarza, terenu parkingu, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

*Zgodnie z unormowaniami prawnymi określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405) opracowano wg kolejności:*

- 3) uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem:*
  - dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz uwarunkowań ekofizjograficznych,*
  - obsługi komunikacyjnej;*
- 4) kierunki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające docelowe funkcje i przeznaczenie terenu obszaru zmiany studium, ze szczególnym uwzględnieniem:*
  - kierunków i wskaźników zagospodarowania terenu,*
  - kierunków obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.*

### **2. Synteza ustaleń projektu zmian studium.**

*W polityce przestrzennej miasta Leżajska wprowadzono zmiany w stosunku do obowiązującego Studium poprzez wyznaczenie:*

- terenu 1U – teren usług,*
- terenu 1PU – teren produkcji lub usług,*
- terenu 1KS – teren parkingu,*
- terenu 2IT – teren infrastruktury technicznej,*
- terenu 1ZC – teren cmentarza,*
- terenu 1ZD – teren ogrodów działkowych.*

*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. uchwałą Nr XXIX/194/13 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr VI/47/19 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 15 kwietnia 2019 r., uchwałą Nr XIII/95/19 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 18 listopada 2019 r. oraz uchwałą Nr XXXV/224/21 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 24 maja 2021 r. oraz uchwałą nr LI/325/22 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 20 lipca 2022 r. w następującym zakresie:*

- w części I „Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 10 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 dziedzictwu kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej.
5. Warunki i jakość życia mieszkańców oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.
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.
14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:
18. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.

Dodany został rozdział nr 16d „Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 10”.

- w części II „Cele rozwoju przestrzennego miasta” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 10.
- w części III „Kierunki i zasady polityki przestrzennej” dodano punkt zawierający ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 10.
- w części IIIb „Obszary szczególnego zagrożenia powodzią” wprowadzono uzupełnienia dla obszaru nr 10.

Załączniki graficzne stanowiące rysunki studium zostały zmienione w następującym zakresie: wprowadzono korekty dotyczące obszaru nr 10 w załączniku graficznym 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”.

Nie wprowadzano żadnych zmian w załącznikach graficznych nr:

- 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),
- Nr 9 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 6 (objętego wcześniejszą zmianą studium).
- Nr 10 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 7 (objętego wcześniejszą zmianą studium).
- Nr 11 pt. „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 8 (objętego wcześniejszą zmianą studium).
- Nr 12 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 9.

*Dodano załącznik nr 13 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, który określa uwarunkowania dla obszaru nr 10.*

*W pozostałej części uwarunkowania i kierunki zawarte w Studium zachowują swoją aktualność w zakresie przedmiotowej zmiany Nr 14/22 Studium.*

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

- uwarunkowań wynikających z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy, ponieważ diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej dla obszaru miasta Leżajska nie została opracowana,*
- 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,*
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, ponieważ w granicach obszaru zmiany Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne, w tym ruchy masowe,*
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;*
- występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,*
- występowania obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,*
- występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);*
- występowania obszarów wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;*
- występowania obszarów zdegradowanych;*
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.*

*Zmiana nr 14 studium wyznacza nowe tereny budowlane. W tym poza obszarami o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczono nowe tereny budowlane, które umożliwiają powstanie około 93318 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy usług komercyjnych, około 30595 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy produkcyjnej. W związku z tym, należy stwierdzić, iż Kierunki zagospodarowania przestrzennego zmiany nr 14 studium nie naruszają ustaleń i wyników Analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Leżajska wraz z Aneks nr 1 do Analizy potrzeb i możliwości rozwoju Miasta Leżajska opracowanego na potrzeby projektu zmiany nr 14 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Leżajska. Ponadto zmiana studium wprowadza w obszarze nr 10 tereny zabudowy mieszkaniowej, które pokrywają się z terenami przeznaczonymi pod tę funkcję w obowiązującym studium lub są położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.*

*Zmiana nr 14 studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

*Informację o wykorzystanych materiałach i źródłach informacji, analizy planistyczne sporządzone w trakcie opracowania studium oraz dokumenty związane z poszczególnymi fazami procedury sporządzania studium zawiera dokumentacja planistyczna.*