

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY
Rady Miejskiej w Leżajsku
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 14/22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Leżajska**

Projekt zmiany Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr L/320/22 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 14/22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska.

Powodem podjęcia Uchwały Nr L/320/22 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 14/22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska była zmiana polityki przestrzennej miasta w związku z nowymi potrzebami i uwarunkowaniami.

Projekt zmiany Studium obejmuje 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. Zarówno część tekstowa, jak i część graficzna zmiany Studium została sporządzona w formie jednolitej na Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska, uchwalonego uchwałą Nr XII/99/99 Rady Miasta Leżajska z dnia 15 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

Obszar objęty opracowaniem jest położony w południowej części miasta, zajmuje powierzchnię ok. 80,51 ha. Obszar ten 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.

Projekt zmiany Studium wyznacza funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, produkcji lub usług, parkingu, infrastruktury technicznej, rolnictwa, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, cmentarza. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią zagospodarowywanie terenów zgodne z wymogami ładu przestrzennego. W projekcie zmiany Studium, na terenie objętym zakresem opracowania, wprowadzenie ww. funkcji jest zasadne i zgodne z polityką przestrzenną miasta.

W obszarze objętym zmianą studium zlokalizowany jest projektowany cmentarz, dla którego wskazano strefę sanitarną o szerokości 50 m, który w całości mieści się w granicach opracowania zmiany studium. W granicach od 50 do 150 m odległości od projektowanego cmentarza, oznaczonego

na symbolem 1ZC, zlokalizowana jest sieć wodociągowa i wszystkie budynki korzystające z wody są do sieć wodociągowej podłączone w związku z powyższym w granicy obszaru zmiany studium nie objęto całego pasa izolującego 150 m. Ponadto w odległości do 150 m od istniejącego oraz projektowanego cmentarza nie ma zlokalizowanych zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, wynikających z § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Przedmiotowa zmiana Studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

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 146 460 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy usług komercyjnych, około 30 800 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy produkcyjnej, wykorzystując w części opisane w opracowaniu „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Leżajska opracowana na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska” wraz z „Anekssem 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”, możliwe do dodania w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska tereny o funkcji produkcyjnej oraz usługowej komercyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami wskazanymi w planach miejscowych pod zabudowę. 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.

Zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w brzemieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany nr 14/22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska był już uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje, dlatego zasadnym jest zastosowanie powyższego artykułu.

Projekt zmiany Studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany Studium kolejno:

- 1) Rada Miejska w Leżajsku podjęła uchwałę Nr L/320/22 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 14/22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;

- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany Studium przez osoby fizyczne i prawne, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych do zmiany Studium;
- 5) sporządzono projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (grudzień 2022 r.);
- 6) uzyskano pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany Studium;
- 7) wprowadzono do projektu zmiany Studium korekty wynikające z uzyskanej opinii MKUA;
- 8) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania;
- 9) wprowadzono do projektu zmiany studium korekty wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień;
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 czerwca 2023 r. do 19 lipca 2023 r. oraz zorganizowano w dniu 12 lipca 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 10 sierpnia 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu zmiany studium,
- 12) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 8 uwag,
- 13) wprowadzono do projektu zmiany studium korekty wynikające z częściowego uwzględniania uwag,
- 14) dokonano ponownych uzgodnień projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania i uzyskano ponowne opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania;
- 15) wprowadzono do projektu zmiany studium korekty wynikające z uzyskanych ponownych opinii i uzgodnień;

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany nr 14/22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Leżajsku zaopiniowali projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Leżajsku projekt uchwały w sprawie zmiany nr 14/22 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Leżajska. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania przestrzennego, tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym oraz umożliwi określenie

warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o ujednoliconą formę zmiany studium.