

Załącznik Nr 16 do uchwały Nr XLII/273/2021
Rady Miasta Łącuta
z dnia 8 września 2021 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁĄCUTA

ZAŁĄCZNIK NR 16

do uchwały Nr XXXVI/247/01
Rady Miasta Łącuta
z dnia 31.10.2001

**UWARUNKOWANIA
WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO
PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU**

Opracowanie:

Główny projektant studium
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

Opracowanie merytoryczne:

mgr inż. arch. Gabriela GOŁUCH
mgr inż. arch. Izabella ORŁOWSKA

UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. RYS HISTORYCZNY

Na terenie miasta Łańcut znajduje się wiele stanowisk archeologicznych, które świadczą o ciągłości osadnictwa na tym terenie od paleolitu do średniowiecza.

Od XIV wieku zaczęło się rozwijać miasto lokacyjne z rynkiem, stanowiące jeden z zasadniczych ośrodków założenia urbanistycznego, które zachowało do dziś swój odrębny charakter oraz wysokie walory historyczna, artystyczne i społeczne. Stan zespołu jest zróżnicowany ze względu na wprowadzanie w pierzejach przyrynkowych XIX wiekowej i powojennej zabudowy, jak również rozebranie w 1914 r. ratusza zajmującego wcześniej centralne miejsce na placu rynkowym. Z okresu miasta lokacyjnego pochodzą też pozostałe do dziś relikty, w postaci skarp, fortyfikacji ziemno - drewnianych w północnej i zachodniej części tego obszaru. W południowo zachodniej stronie miasta powstała w XVII wieku dzielnica rzemieślnicza, którą zamieszkiwali głównie tkacze. Pierwotne rozplanowanie tej dzielnicy zachowało się do dziś. Od północy do obszaru miasta lokacyjnego przylega dawne wzgórze zamkowe, gdzie obecnie stoi kompleks XIX wiekowych budynków. Od strony wschodniej zlokalizowany jest nowożytny zespół parkowo-pałacowy Lubomirskich i Potockich, który od połowy XVII wieku zastał sprzężony z miastem osią kompozycyjną i widokową. Oś ta mimo zakłóceń jest czytelna w przestrzeni do dziś. W kierunku północnym od miasta lokacyjnego zachowały się relikty dawnego folwarku „Na Dolnem”, gdzie stoi niewielki dworek wzniesiony w końcu XIX wieku tzw. „Trześnik” oraz znajdują się Zakłady spirytusowe „Polmos”. Od południowego zachodu do zespołu zamkowo - parkowego przylega zespół dawnego folwarku „Na Górnem”, obecnie Wytwórnia Likierów i Rossolisów.

Poza wymienionymi wyżej historycznymi zespołami zabudowy na uwagę zasługuje zachowany duży fragment układu przestrzennego dawnej wsi określanej później nazwą Przedmieście wchodzącej w części w skład miasta lokacyjnego Łańcuta (połowa XIV w.), zespoły zabudowy przy ulicach Żardeckiego i Sokoła, Mościckiego i Daszyńskiego. Należałoby również wspomnieć o dawnych założeniach wodnych, które praktycznie uległy zanikowi (Zwierzyniec, stawy przy Likierni, przekształcona sieć rzeczki Mikośka). Bardzo duże znaczenie w przestrzeni miasta Łańcuta pełnią zachowane zespoły zieleni: zabytkowe aleje, park zamkowy, lasy komunalne (Bażantarnia i Dębnik), które to stanowią jedyną zieleń urządzoną w mieście.

Istotnym elementem przestrzennym są również położone na obszarze miasta cmentarze i kirkuty, oraz zabudowa willowo - ogrodowa nadająca miastu specyficzny klimat.

II. ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Miasto Łańcut liczy 1946 km² i ponad 18.000 mieszkańców. Jest siedzibą licznych instytucji o znaczeniu powiatowym.

W Łańcucie znajduje się zabytek o znaczeniu międzynarodowym – Zespół Pałacowo - Parkowy dawniej własność rodziny Potockich. Miasto stanowi również centrum edukacji lokalnej i powiatowej (studium nauczania przedszkolnego). Zlokalizowany jest tu także Szpital Rejonowy. Istnieją i dobrze funkcjonują cztery duże zakłady przemysłowe, których produkty rozprowadzane są w całym kraju.

Miasto leży na głównej trasie komunikacyjnej kołowej i kolejowej wschód – zachód. Planowana w niedalekiej przyszłości budowa autostrady A-4 po północnej stronie miasta podniesie jego rangę i uczyni bardziej dostępnym. Łańcut posiada promieniście rozchodzący się od centrum układ komunikacyjny, a jego zagospodarowanie przestrzenne koncentruje się na osi wschód-zachód.

Miasto posiada wyraźnie zarysowane śródmieście w środku układu a jego rozwój następuje na zewnątrz, odzwierciedla to historyczny rozwój miasta.

Obowiązujący plan Łańcuta przypisał miastu następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) Strefa centrum
- 2) Strefy mieszkaniowe M1 do M12
- 3) Strefy usługowe U1 do U3
- 4) Strefy przemysłowo - składowe P1 do P6
- 5) Strefy rolne R1 do R11
- 6) Strefy zieleni Z1 do Z2
- 7) Strefy usług i zieleni UZ1 do UZ2

Na terenie miasta dominuje zabudowa jednorodzinna, nieliczna istniejąca zabudowa wielorodzinna ma charakter rozproszony, natomiast zabudowa usługowo-mieszkaniowa jest skupiona w historycznym rynku.

Tereny przemysłowo – usługowe głównie występują w północnej części miasta co przy nie istniejącej komunikacji zbiorowej stanowi problem dostania się do miejsca pracy dla mieszkańców osiedli położonych na południu miasta.

W Łańcucie ogólnie brak jest terenów zieleni urządzonej, istniejące tereny zielone to dwa lasy komunalne oraz zabytkowy zespół parkowy. Mieszkańcy Łańcuta w czasie wolnym od pracy mogą korzystać z wypoczynku w ogrodach działkowych oraz z basenu odkrytego – są to sezonowe miejsca rekreacji.

Na obszarze miasta wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej :

- 1) Strefę A – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej
- 2) Strefę B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych

- 3) Strefę OW – obserwacji archeologicznej
- 4) Strefę E – ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego
- 5) Strefę K – ochrony krajobrazu

Ponieważ duża część obszaru miasta objęta jest różnego rodzaju ochroną konserwatorską warunkuje to określony sposób zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie opracowywana jest koncepcja rewaloryzacji rynku starego miasta wraz z zabudową przyrynkową.

III. OCENA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została dokonana przez Zarząd Miasta Łańcuta, w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu miejscowego planu ogólnego miasta Łańcuta przygotowaną przez Urząd Miasta w Łańcucie.

Oprócz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego poddano też ocenie miejscowe plany szczegółowe:

- osiedla mieszkaniowego „Braci Śniadeckich” nrIV/21/94,?
- osiedla mieszkaniowego „Dębnik” nrIV/21/94,?
- terenu usług z mieszkalnictwem nr1/96.

Z powyższej oceny wynika, że plany realizowane były głównie w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, drobnych obiektów usługowo-handlowych, magazynowych, lokalnych sieci infrastruktury technicznej.

W związku z ogólną recesją gospodarczą i brakiem środków na realizację zakładanych przedsięwzięć nie osiągnięto standardów życia mieszkańców zakładanych w planie, szczególnie w zakresie budownictwa wielorodzinnego.

Brak realizacji zabudowy mieszkaniowej był prawdopodobnie związany także z dużo mniejszym niż zakładały prognozy planu przyrostem liczby ludności miasta, a co za tym idzie mniejszym zapotrzebowaniem w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Istniejące potrzeby zostały zaspokojone systematycznie uzupełnianą w tym czasie zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Przewidywany w planie przyrost ludności (na koniec 1995r – 18 830, w 2000r – 20 411, w 2010r – 23 539osób) ma szansę być osiągnięty prawdopodobnie dopiero po roku 2000.

Założone rezerwy terenowe zarówno dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego jak i jednorodzinnego pokrywają potrzeby miasta, podobnie jak rezerwy na inne cele strategiczne: rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, rozwój przemysłu, rzemiosła, rekreacji i wypoczynku.

Ocena realizacji ustaleń planu:

- 1) zrealizowano kotłownię zakładową Polmosu, która docelowo ma spełniać rolę kotłowni miejsko-przemysłowej,
- 2) została wykonana sieć ciepła z kotłowni Polmos do osiedla Gen.Maczka, 3-go Maja, obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej położonych przy ulicach: 3-go Maja, Armii Krajowej, Paderewskiego, Plac Sobieskiego, Królowej Elżbiety,
- 3) nie zrealizowano założonych w planie nowych ujęć wody dla miasta,

- 4) zrealizowano rozbudowę końcowych zbiorników wody czystej przy ul. Rutkiewicza,
- 5) na terenie gminy Białobrzegi przy północnej granicy miasta, wykonano mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków, która odbiera ścieki sanitarne z miast Łańcuta, gmin: Łańcut, Białobrzegi i Rakszawa,
- 6) w trakcie realizacji są kolektory sanitarne na Podzwierzyńcu i „Przedmieściu”, nie został zrealizowany Główny Punkt Zasilania Łańcut-Zachód i powiązanie GPZ-tu z sieciami miejskimi,
- 7) w trakcie realizacji jest sieć gazowa,
- 8) zrealizowane zostały kablowe linie światłowodowe relacji: Kraków – Ropczyce – Sędziszów – Rzeszów – Łańcut – Przemyśl, w kierunku Leżajska, oraz w kierunku Soniny i Głuchowa,
- 9) została zmodernizowana trasa E-4 na odcinku od zachodniej granicy miast do ul. Armii Krajowej,
- 10) nie rozpoczęto realizacji składowania odpadów komunalnych dla miasta, z uwagi na negatywne stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 11) nie rozwiązano problemu regulacji potoku Mikośka wraz z zagospodarowaniem terenów wzdłuż rzeki,
- 12) nie zrealizowano terenów wypoczynku i rekreacji oraz zieleni,
- 13) nie rozwiązano problemu przeniesienia Zakładu Mleczarskiego na teren dzielnicy przemysłowo-składowej,
- 14) nie rozpoczęto prac związanych z przebudową układu komunikacyjnego miasta celem wyłączenia z niego zabytkowego układu centrum miasta,
- 15) nie zrealizowano osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Księżę Górki”.

Realizacja planu na terenie miasta przebiega w większości zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem, jedynie na terenach zabudowy mieszkaniowej widoczne są próby wprowadzania zagospodarowania usługowego nie będącego niezbędnym uzupełnieniem funkcji wiodącej.

IV. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W granicach administracyjnych teren miasta jest w **ok. 40%** zainwestowany. Tereny jeszcze nie zainwestowane, przeznaczone w planie pod zainwestowanie i posiadające zgodę ministra na wyłączenie z produkcji rolnej to **ok. 18%**.

Tereny wskazane w planie pod zainwestowanie, głównie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie posiadające zgody ministra na wyłączenie z produkcji rolnej to **ok. 17%**.

Pozostałe tereny przeznaczone są pod produkcję rolną i stanowią **ok. 25%** powierzchni miasta.

Z uwagi na obniżony przyrost ludności w stosunku do zakładanego w planie, przewidywana liczba ludności może być prawdopodobna dopiero po 2005 roku.

Plan pokrywa potrzeby terenowe miasta w zakresie podstawowych celów strategicznych takich jak:

- polityka mieszkaniowa,
- rozwój infrastruktury technicznej i społecznej,
- rozwój przemysłu,
- rozwój rzemiosła,
- rozwój rekreacji i wypoczynku.

Istnieje jednak potrzeba przekształceń wewnątrz-strukturalnych co wynika ze zgłaszanych wniosków ze strony potencjalnych inwestorów jak również z potrzeby kształtowania przestrzeni w sposób będący odpowiedzią na aktualne potrzeby i oczekiwania, a także próbą stworzenia atrakcyjnych wnętrz architektoniczno-urbanistycznych.

Projektowane w planie ogólnym układy komunikacyjne wschód-zachód i północ-południe nadal wydają się najważniejszym celem do realizacji, której efekt w postaci odciążenia komunikacyjnego centrum historycznego odbiłby się bardzo korzystnie na wewnętrznej przestrzeni miasta.

Ważny jest wciąż nie rozwiązany problem gospodarki odpadami na terenie miasta.

V. OCENA ŚRÓDMIEŚCIA

Śródmieście zajmuje powierzchnię około 40ha. Centrum skupione jest w historycznej części miasta, przy rynku i wychodzących z niego ulicach. Zamyka się wewnątrz ulic: J. Piłsudskiego, Zamkowej, Grunwaldzkiej, Jagiellońskiej, Podwale i Kilińskiego. Znajdują się na tym obszarze liczne obiekty centrotwórcze, handlowe, gastronomiczne, oświatowe i administracyjne, banki, poczta, telekomunikacja, Urząd Miasta, przychodnie, hotel i informacja PTTK a także zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna.

Niekorzystnym czynnikiem dla funkcjonowania przestrzeni śródmieścia oraz bezpieczeństwa i jakości życia mieszkańców tej części miasta jest nasilony ruch komunikacji kołowej wzdłuż ulic: J. Piłsudskiego, Królowej Elżbiety i T. Kościuszki.

W centrum wyraźnie zaznacza się niedostateczna ilość miejsc parkingowych. Ruch pieszy najbardziej nasilony jest na trasie dworzec podmiejski, rynek i dworzec główny PKS i jest to związane głównie z usługami handlu, administracji oraz komunikacji.

Mała jest oferta usług kulturalnych, wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców miasta.

VI. STAN MIESZKALNICTWA

W mieście Łańcut obecny stan zasobów mieszkaniowych to 5194 mieszkania, z czego własność gminy stanowi 365 mieszkań.

Ogólna powierzchnia mieszkań w mieście wynosi 352 888m². Liczba izb wynosi 19 849, z czego we własności gminy jest 1060 izb.

Łączna powierzchnia mieszkań gminnych to 16 137m².

W 1997r oddano do użytku 59 mieszkań, z czego 35 w zabudowie indywidualnej. Jest to 4891m² powierzchni użytkowej.

W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, która powstała przed rokiem 1970 dominuje budownictwo murowane.

Bloki z lat osiemdziesiątych budowane są w technologii wielkopłytywowej, natomiast najnowsza zabudowa wielorodzinna stanowi powrót do tradycyjnych metod budowania.

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dominują domy budowane w technologii tradycyjnej.

Rada miasta Łańcuta uchwałą Nr V/40/99 z dnia 19 lutego 1999r dokonała podziału miasta na 8 osiedli mieszkaniowych.

Są to:

- 1) osiedle „Śródmieście”,
- 2) osiedle „Wschód”,
- 3) osiedle „Południe”,
- 4) osiedle „Przedmieście-Grabskie”,
- 5) osiedle „Podzwierzyniec-Kąty”,
- 6) bloki Spółdzielni Mieszkaniowej, os.3-ego Maja, os. przy ul.Kr.Elżbiety i Podwalu,
- 7) bloki os. Gen. Stanisława Maczka
- 8) bloki przy ul.Wyszyńskiego, os. Sikorskiego.

Znaczna część mieszkańców może korzystać z miejskich sieci zasilania:

- 1) z wodociągu korzysta 17.000 mieszkańców, co stanowi około 93,8% ogółu mieszkańców,
- 2) z kanalizacji korzysta 14.600 mieszkańców, co stanowi około 80,5% ogółu mieszkańców,
- 3) w gaz zaopatrzonych jest 18.000 mieszkańców, co stanowi około 99,9% ogółu mieszkańców,
- 4) w energię elektryczną zaopatrzone jest 100% mieszkańców.

Na zasoby mieszkaniowe miasta składają się mieszkania:

- 1) komunalne
- 2) spółdzielni mieszkaniowych
- 3) prywatne

Spółdzielnie mieszkaniowe w Łańcutcie:

- 1) S.M Łańcut ul.29 listopada1, posiada powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą , 64.399 m², liczba mieszkań wynosi 1331, liczba mieszkańców-3580,
- 2) S.M. „GALICJA” Łańcut ul. Podzwierzyniec 1, posiada powierzchnię użytkową mieszkań 1117m², liczba mieszkań wynosi 19, a liczba mieszkańców-51,
- 3) S.M. „NAFTOWIEC” Łańcut ul. Mickiewicza 13, posiada powierzchnię użytkową mieszkań 3276m², liczba mieszkań wynosi 54, a liczba mieszkańców-216

- 4) S.M."POLMOS-u" Łańcut ul.Kolejowa1, posiada powierzchnię użytkową mieszkań 709m², liczba mieszkań wynosi 13, a liczba mieszkańców-27,

Własność Gminy Miasta Łańcut stanowi 15 budynków, w których znajduje się 56 mieszkań, o powierzchni użytkowej-2475m².

Wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują w 33 budynkach, w tym 278 mieszkań stanowi własność Miasta Łańcuta, 156 mieszkań jest wykupionych, powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 13140m².

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje w następujących grupach:

- 1) jednorodzinne związane z produkcją rolną,
- 2) jednorodzinne nie związane z produkcją rolną,

w tym:

- a) wolnostojąca,
- b) szeregowa.

W planach zagospodarowania przestrzennego zakładane były rezerwy terenu dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego. Mimo upływu dwudziestu lat od ich ustanowienia w dużej części pozostają nadal rezerwami.

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczony został teren na obszarze „Księżych Gór” do dziś nie zagospodarowany.

Zabudowa jednorodzinna również posiada znaczące rezerwy.

VII. ROZMIESZCZENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI W TERENIE

1. MIESZKALNICTWO

Zabudowa mieszkaniowa zarówno wielo jak i jednorodzinna przemieszana jest na terenie miasta z innymi funkcjami, jednak wyraźnie zaznacza się tendencja „wychodzenia” pasów zabudowy mieszkaniowej, ze ściśle zainwestowanego śródmieścia, promieniście wzdłuż głównych ulic, pasów zabudowy mieszkaniowej.

Funkcja mieszkaniowa zlokalizowana jest zarówno w obiektach zabytkowych w centrum, w zespołach zabudowy wielorodzinnej jak i w zabudowie jednorodzinnej. Centrum miasta stanowi rynek o kształcie zbliżonym do trapezu, wokół którego znajduje się historyczna zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Ogólny stan techniczny zabudowy skupionej wokół rynku, można ocenić jako dobry. W obiektach tych znajdują się lokale użytkowe wykorzystane na usługi komercyjne (handel, mała gastronomia, gabinety medyczne). Budynki są otynkowane, najczęściej piętrowe, nakryte dachami dwuspadowymi. Zabudowa o podobnym charakterze zlokalizowana jest również wzdłuż ulic wychodzących z rynku i otaczających go, tworząc niepełne pierzeje wymagające uzupełnień.

Stan techniczny w miarę oddalania się od rynku pogarsza się.

Skoncentrowana zabudowa śródmiejska w miarę oddalania się od rynku przechodzi w zabudowę jednorodzinną, willową o ciekawej historycznej architekturze.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

Ogólnie można stwierdzić, że wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa rozproszona jest na terenie całego miasta.

1. Osiedle 3-go Maja.

Zabudowa o charakterze skupionym. Są to obiekty przeważnie pięciokondygnacyjne, pochodzą z lat sześćdziesiątych – siedemdziesiątych, kryte stropodachami.

W budynkach mieszkalnych od strony ulic: Piłsudskiego i Paderewskiego znajdują się lokale usługowe.

2. Osiedle po północnej stronie ul. Armii Krajowej.

Pochodzi z lat siedemdziesiątych. Są to budynki przeważnie czterokondygnacyjne.

3. Zespół trzech budynków wielorodzinnych czterokondygnacyjnych z lat osiemdziesiątych.

Zlokalizowany przy ul. Armii Krajowej od strony południowej.

4. Osiedle „TRZEŚNIK” przy ul. F Chopina.

Założenie urbanistyczne tego osiedla pochodzi z lat pięćdziesiątych lub sześćdziesiątych XX w. Charakteryzuje się ciekawie skomponowanym układem przestrzennym.

Budynki są trzykondygnacyjne, przykryte dachami czterospadowymi.

Całe osiedle zakomponowane jest w zieleni. Posiada własną szkołę i przedszkole.

5. Osiedle Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzwierzyniec.”

Położone w północnej części miasta przy ulicy J. Kochanowskiego. Należy do typowych układów z lat osiemdziesiątych.

Sześć bloków pięciokondygnacyjnych ze stropodachami z płyty, ułożonych w podkowę – w środku przedszkole.

6. Osiedle przy ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego.

Typowe „blokowisko”, bez zagospodarowania zielenią, bez jakichkolwiek powiązań funkcjonalno-przestrzennych.

Zespół oddalony od centrum, w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej oraz obszarów rolnych, nie pasujący do przestrzeni o takim stopniu zainwestowania oraz do zabudowy Łańcuta.

7. Osiedle przy ulicy Szkolnej.

Zbudowane w latach dziewięćdziesiątych XX w. Posiada ładną architekturę.

8. Osiedle przy ulicy Słowackiego – próba stworzenia wielorodzinnego zespołu o architekturze bardziej dostosowanej do otoczenia i „ludzkiej skali”, jednakże

zlokalizowane zbyt blisko historycznej zabudowy centrum. Zabudowa „wciśnięta” na zdecydowanie za małej działce.

Jedynym atutem tego mini osiedla jest występująca tam zieleń. Nie wynika ona ze świadomych działań projektowych.

9. Osiedle przy ulicy Generała Stanisława Maczka.

Stanowi przykład zespołu, który nie powinien się pojawić w tak pięknym mieście jakim jest Łańcut.

Zabudowa blokowa, pięciokondygnacyjna, anonimowa, nie przekazująca żadnych wartości architektonicznych, a tym bardziej estetycznych.

Zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie hurtowni Wersal, zabudowy przemysłowej (browar), z dużym zespołem garaży i występującymi na nim obiektami infrastruktury technicznej sprawia przygnębiające wrażenie. Dodatkowo przemieszana jest z zabudową jednorodzinną co praktycznie nie ma żadnego znaczenia dla poprawy wizerunku tego osiedla a nawet pogłębia wrażenie nieładu przestrzennego.

10. Dwukondygnacyjne zabytkowe budynki z IX w. na terenach magazynów Rossolisów i Likierów. Pełnią one również funkcję mieszkaniową.

Zabudowa ta jest w złym stanie technicznym.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

Przeważający typ zabudowy na terenie całego miasta. Jest to zarówno zabudowa ciągnąca się wzdłuż ulic, w jednym lub kilku pasach zabudowy, jak i zorganizowane zespoły osiedli, zakładane na surowym terenie i cechujące się prostokątnym podziałem działek oraz czytelnym układem komunikacyjnym.

Za kwartałami kamienicznej zabudowy przyrynkowej usytuowane zostały wspaniałe domy i wille z przełomu XIX i XX wieku. Takie obiekty możemy spotkać np. przy ulicy Grunwaldzkiej, Dominikańskiej, Podwale, M. Konopnickiej itp.

Każdy dom jest inny, każdy ciekawy architektonicznie stanowiący o wyjątkowości tego miejsca, niekiedy stanowią one zakończenie osi widokowej jak np. dom widoczny z ul. Cetnarskiego, a usytuowany przy ul. Konopnickiej.

Stosunkowo często ten typ zabudowy widoczny jest w Łańcucie. Są to domy najczęściej ceglane, czasami zdarzają się też drewniane. W ich architekturze widać wpływy renesansu i baroku.

Zespół zabudowy przy ulicach Żardeckiego i Sokoła cechuje klimat charakterystyczny dla Łańcuta.

Z przełomu XIX i XX wieku pochodzi również zabudowa przy ulicy Mościckiego. Niektóre obiekty są wprawdzie późniejsze, nie psują jednak krajobrazu tej części miasta.

Charakterystyczne są układy zabudowy jednorodzinnej ciągnące się wzdłuż ulic wychodzących promieniście z centrum miasta. Przykładem może być tu zabudowa przy ulicach Głowackiego, 29-listopada, Kraszewskiego, Piłsudskiego, Kościuszki, Kopernika, Mościckiego czy Podzwierzyniec .

Trzeci typ zabudowy jednorodzinnej to zorganizowane osiedla o szachownicowym układzie ulic, jak np. osiedle W. Sikorskiego czy osiedla przy ulicy Bohaterów Westerplatte.

Często zabudowa jednorodzinna przeplata się z zabudową zagrodową, wynika to prawdopodobnie z faktu wchłonięcia przez miasto okolicznych wsi, jak w przypadku zabudowy np. przy ulicy J. Kochanowskiego, Głowackiego, 29-go Listopada, Kraszewskiego.

Zabudowę jednorodziną cechuje zarówno staranne wykończenie budynków jak i porządek w ich otoczeniu. Pojawiają się też przykłady nowoczesnej architektury.

2. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWO – HANDLOWA

Skoncentrowana jest głównie w centrum miasta, w kompleksie handlowo-przemysłowym przy ul. Kasprowicza oraz wzdłuż ulicy Armii Krajowej i Podwierzyniec.

Charakteryzują się dobrą dostępnością komunikacyjną dla ruchu kołowego (główne ulice wylotowe z miasta, obwodnica południowa, Rynek).

Dla ruchu pieszego występują bariery dostępności, szczególnie w przypadku usług zlokalizowanych wzdłuż tak ruchliwej ulicy jak „obwodnica”-E4.

Drobny handel, rzemiosło, gastronomia są zlokalizowane głównie w budynkach mieszkalnych, jednak istnieją też obiekty wolnostojące w których tego typu działalność zorganizowana jest na większą skalę.

Na południe od torów kolejowych, przy ulicy Kasprowicza, zlokalizowana jest duża dzielnica usługowo-handlowo-składowa.

W Łąncucie brakuje generalnie bazy turystyczno rekreacyjnej, pomimo istniejącej sieci usług.

Wyjątek w tym zakresie stanowi schronisko PTTK przy ul. Dominikańskiej.

DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA

Cały przemysł zgrupowany jest w północnej części miasta.

Są to zarówno duże zakłady jak: Fabryka Śrub, Zakłady Odzieżowe „Vistula”, „Polmos” czy Browar, jak i małe zakłady produkcyjne jak tartak, wytwórnia opakowań czy drukarnia.

W dzielnicy przemysłowej przy ulicy Kasprowicza i przy ulicy Polnej znajdują się również liczne składy np. materiałów budowlanych, buraków cukrowych czy opatu.

3. FINANSE, ADMINISTRACJA, OBRONA NARODOWA

Główne obiekty administracji i finansów znajdują się w centrum przy ul. Piłsudskiego, ul. Mickiewicza i ul. Tkackiej. Są to:

- Urząd Skarbowy,
- Urząd Miasta,
- Urząd Gminy Łącut,

- Powiatowy Urząd Pracy,
 - Starostwo Powiatowe,
 - Urząd Poczty Polskiej,
 - oddziały banków i zakładów ubezpieczeniowych.
- Obiekty i tereny związane z utrzymaniem porządku , bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej zlokalizowane są:
- przy ul. Grunwaldzkiej - Sąd Rejonowy,
 - przy ul. Danielewicza - Komornik Sądowy, Prokuratura Rejonowa,
 - przy ul. Grunwaldzkiej i ul. 29-go Listopada – jednostka Państwowej Straży Pożarnej,
 - przy Plac Jana III Sobieskiego - Komenda Powiatowa Policji.

4.USŁUGI PUBLICZNE

Usługi ponadlokalne są zlokalizowane w śródmieściu, natomiast podstawowe w rejonach skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej.

Edukacja i kultura

- siedem przedszkoli,
- cztery szkoły podstawowe,
- cztery zespoły szkół średnich,
- Centrum Kształcenia Pedagogicznego,
- Zakład Doskonalenia Zawodowego,
- Miejska i Wojewódzka Biblioteka Publiczna,

Ochrona zdrowia

- szpital,
- przychodnie zdrowia publiczne i niepubliczne,
- pogotowie ratunkowe
- lecznica dla zwierząt

Opieka Społeczna

- przy ul. Danielewicza - Ośrodek Pomocy Społecznej,
- przy ul. Ottona z Pilczy - Towarzystwo Pomocy im.Św.Alberta,
- przy ul.10-go Pułku Strzelców Konnych - Dom Pomocy Społecznej,
- przy ul Moniuszki - Schronisko dla nieletnich.

5. OBIEKTY SAKRALNE, CMENTARZE

KOŚCIOŁY I INNE OBIEKTY SAKRALNE

W mieście znajdują się trzy kościoły.

Kościół pod wezwaniem Św. Stanisława cechuje się dużymi wartościami kulturowymi i historycznymi. Jest to obiekt murowany, otynkowany, trójnawowy z wierzą od strony zachodniej. Przykryty jest dwuspadowym dachem. Usytuowany jest na wzniesieniu i wraz z zespołem zabudowań kościelnych oraz zielenią stanowi atrakcyjną dominantą architektoniczną.

Kościół pod wezwaniem Św. Józefa Robotnika przy osiedlu „Podzwierzyńiec” oraz Chrystusa Króla na ul. Skotnik, posiadają nowoczesną architekturę.

W mieście spotkać też można liczne kapliczki, figury i krzyże przydrożne.

CMENTARZE

Pomiędzy ul. Grunwaldzką a ul. Moniuszki znajduje się cmentarz żydowski. Przy ul. Traugutta występuje historyczne Miejsce Straceń Żydów, w czasie II wojny światowej (lub w czasie okupacji hitlerowskiej).

W południowej części Łańcuta przy ul. Mościckiego zlokalizowany jest cmentarz komunalny.

6. ZIELEŃ URZĄDZONA I NIEURZĄDZONA.

W Łańcucie można spotkać bardzo różne zespoły zieleni. Są to:

1. Zespół parkowy przy pałacu z różnymi stylowo ogrodami, stawem i historycznym drzewostanem.

Stanowi on ważny element zarówno dla wyglądu miasta , jego atrakcyjności turystycznej jak i rekreacji mieszkańców. Odgrywa ważną rolę w systemie zieleni miejskiej. Stanowi najbardziej zadbane fragment zieleni miejskiej.

2. Park przy ul. Jagiellońskiej, na tyłach domu kultury.

Jest malowniczo położony lecz bardzo zaniedbany. Brak tu podstawowej pielęgnacji jak np. koszenie trawników, co czyni go mało atrakcyjnym dla mieszkańców.

Konieczne byłoby też uzupełnienie małej architektury jak np. ławek.

3. Las komunalny „Bażantarnia”.

Jest stosunkowo młodym lasem. Prowadzą przez niego liczne ziemne ścieżki spacerowe, mające w większości przedłużenie w zewnętrznym układzie komunikacyjnym.

4. Las komunalny „Dębnik”.

Jest lasem starszym wiekowo, wydaje się jednak mniej dostępny ze względu na swe położenie w sporej odległości od centrum miasta, oraz małą ilość ciągów pieszych.

5. Zielenią łęgowa przy starorzeczu Wisłoka.

Tworzy malowniczy krajobraz w północnej części miasta, który można zagospodarować dla potrzeb rekreacji.

Łęgi przy lesie „Dębnik” są jakby przedłużeniem lasu. Rozciągają się od południa rozcinając obszary pól i pastwisk. Częstym zjawiskiem na tych terenach są

niekontrolowane wysypiska śmieci, co jest negatywnym zjawiskiem mającym wpływ na środowisko przyrodnicze i wygląd miasta.

6. Historyczne aleje drzew.

Są to ulice wychodzące głównie od Zespołu Pałacowo-Parkowego jak np. aleje przy ulicach M. Kopernika, T. Kościuszki, W. Sikorskiego i 3-Maja, aleja jesionowa przy ul. E. Orzeszkowej czy dębowe aleje przy ulicach: Ogrodowej i Z. Krasińskiego.

Aleje te stanowią istotną wartość kulturową i krajobrazową, tworząc klimat miasta.

7. Pastwiska i nieużytki (ugory).

Brakuje zieleni urządzonej i parków miejskich szczególnie przy osiedlach zabudowy wielorodzinnej.

7. KULTURA, SPORT, REKREACJA I TURYSTYKA

Z tymi funkcjami związany jest przede wszystkim Zespół Pałacowo-Parkowy. Stanowi on ośrodek znany w kraju i za granicą (muzeum, hotel, korty, zespół parkowy, organizowane imprezy kulturalne – koncerty muzyki poważnej, restauracja).

Inne ośrodki to: Miejski Dom Kultury z Kinem „Gabinet”, kino „Sokół”, OPERA Klub – ośrodek koncertowy muzyki młodzieżowej, dyskotek, Pub Legenda – ośrodek koncertowy, muzeum gorzelnictwa w fabryce „POLMOS”.

W mieście działa Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji który zarządza kortami i halą sportową.

Przy ul. Traugutta znajduje się stadion Stali Łańcut, natomiast przy ul. Składowej basen odkryty.

W Łańcucie działa Biuro Turystyczne „TRANS-EURO-TURS’S.C. oraz Koło Przewodników Miejskich i Terenowych przy ul. Kościuszki, natomiast przy ul. Dominikańskiej znajduje się Dom Wycieczkowy PTTK.

Oprócz Domu Wycieczkowego w mieście znajdują się jeszcze cztery hotele. Obok basenu zlokalizowane jest pole namiotowe o bardzo słabej infrastrukturze.

8. OGRODY DZIAŁKOWE

Usytuowane są głównie w okolicach ul. Polnej na terenach rolnych w oddaleniu od zabudowy mieszkalnej oraz w południowej części miasta.

9. TERENY WOJSKOWE

Pomiędzy ul. Polną a ul. Kraszewskiego znajduje się dawna prochownia na południe od ul. Świerczewskiego znajduje się teren byłej strzelnicy. Wymienione obszary są obecnie nie użytkowane.

10. TRANSPORT I ŁĄCZNOŚĆ

Układ komunikacyjny

Istniejący układ komunikacyjny rozchodzi się promieniście od centrum Łańcuta.

Wyraźnie zarysowują się trzy główne drogi:

- 1) „tranzytowa” Armii Krajowej omijająca ściśle centrum miasta,
- 2) ul. Piłsudskiego, pełniącą kiedyś funkcję drogi przelotowej (Rzeszów – Przemyśl), prowadząca przez rynek łańcucki, wzdłuż zabytkowego założenia pałacowego,
- 3) ul. Podzwierzyńiec łącząca się z ul. Sikorskiego, wychodząca na założenie parkowe pałacu, a biegnąca wzdłuż zakładów przemysłowych oraz powstałej zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Stan techniczny tych dróg można ocenić jako zadowalający.

Dworzec PKS znajduje się w bliskim sąsiedztwie pałacu na miejscu przewidzianym pod zespół parkingów, które miały służyć turystom, oraz na ul. Piłsudskiego (Dworzec Podmiejski).

Dworzec PKP zlokalizowany jest w północnej części miasta przy ul. Kolejowej.

Ulice stanowiące elementy lokalnego układu komunikacyjnego są na ogół w złym stanie technicznym.

Na terenach o przeważającej zabudowie zagrodowej drogi dojazdowe do budynków oraz do pól uprawnych na ogół są gruntowe.

Generalnie występuje deficyt miejsc parkingowych i urządzonych parkingów co przy mieście turystycznym jest bardzo ważnym elementem obsługi przyjezdnych.

Oddalenie dworca PKP od centrum oraz brak komunikacji zbiorowej, nie sprzyjają korzystaniu z tej formy transportu.

Układ linii kolejowych dzieli miasto na dwa obszary. Przejścia kolejowe pomiędzy Przedmieściem a Kałami są niestrzeżone i tylko jedno znajduje się na drodze utwardzonej. Po stronie wschodniej od dworca kolejowego istnieją jeszcze dwa przejścia na drodze utwardzonej (ul. Podzwierzyńiec oraz ul. Łąkowa).

Brak bezkolizyjnych przepraw w ruchu kołowym, stan dróg, występujące na obszarze Kałowa liczne „wisłoczyska” oraz podmokłości nie sprzyjają rozwojowi tej części miasta.

PODSUMOWANIE

W granicach administracyjnych miasta substancja zainwestowania ogólnomiejskiego ma charakter zwarty. Na obszarach otwartych, stanowiących duże przestrzenie na południowych i północnych krańcach Łańcuta, występuje rozproszona zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolną. Duża część tych obszarów jest niezainwestowana, co wynika także z warunków przyrodniczych.

Dzielnica przemysłowa w północnej części miasta wymaga podjęcia działań mających na celu poprawę jej wyglądu. Należy też zastanowić się czy powiększać tereny przemysłowe które kolidują z turystyczną funkcją miasta.

Łańcut ze względu na swe położenie i historię ma duże możliwości rozwoju turystyki i rekreacji. Wyraźnie zaznacza się brak właściwej, kompleksowej bazy turystycznej dla rozwoju tych funkcji.

Zespoły zabudowy wielorodzinnej są przeważnie mało atrakcyjne architektonicznie, wymagają działań rehabilitacyjnych, poprawy wyglądu i dostosowania do charakteru miasta.

Wartościowym elementem w przestrzeni miasta jest zabudowa willowa. Powinna być chroniona przed uzupełnianiem nową zabudową i rozdrobnieniem gruntów, oraz niekontrolowaną przebudową.

Widoczne są duże braki w zabezpieczaniu dla potrzeb mieszkańców terenów zieleni urządzonej.

Negatywnym czynnikiem jest wprowadzenie, mimo istnienia obwodnicy, wzmożonego ruchu kołowego do ścisłego, historycznego centrum miasta