

Załącznik Nr 35 do uchwały Nr XLII/273/2021
Rady Miasta Łańcuta
z dnia 8 września 2021 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁAŃCUTA

**ZAŁĄCZNIK Nr 35 do uchwały Nr XX/146/2012
Rady Miasta Łańcuta
z dnia 30 października 2012 r.**

**ZAŁĄCZNIK Nr 35 do uchwały Nr XLIV/391/2010
Rady Miasta Łańcuta
z dnia 28 października 2010 r.**

ZAŁĄCZNIK NR 35

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

PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

JEDNOLITY TEKST

Opracowanie:

Główny projektant studium
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

Opracowanie merytoryczne:

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

PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

OBSZAR CENTRUM

Jest obszarem o najważniejszym znaczeniu. Poprzez wizerunek centrum przyjezdni odbierają całe miasto. Jest to obszar strategiczny, dlatego powinien być objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w celu zapewnienia prawidłowej organizacji przestrzeni i powiązań z sąsiednimi obszarami, rozwiązania układu komunikacji, wprowadzenia segregacji ruchu, wyznaczenia ciągów pieszych i rowerowych, ustalenia zasad zagospodarowania i rodzaju zabudowy kształtujących strefę miejską, a także uzyskania zgody na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.

Część historyczną należy rewitalizować w oparciu o szczegółowe koncepcje i wytyczne konserwatorskie.

Centrum jest miejscem gdzie wykształciła się tkanka świadcząca o jego miejskości. Powinny tu dominować funkcje centrotwórcze: urzędy, miejsca rozrywki, lokale gastronomiczne, obiekty handlowe.

W dużej mierze zainwestowany. Jest jeszcze około 16% terenu do zainwestowania.

Posiada pełne uzbrojenie inżynieryjne, które kwalifikuje obszar do inwestowania w pierwszej kolejności.

Obejmuje obszary: C-1, C -2 i C - 3.

OBSZAR CENTRUM C - 1

Powierzchnia obszaru: 119,39 ha²

Położony w centralno – południowej części miasta.

Obejmuje zabudowę i rynek starego miasta, zespół pałacowo – parkowy, osiedle gen. S. Maczka, osiedle 3 Maja, północną stronę ulicy Armii Krajowej i fragmenty w południowej części, zespół kościoła OO Dominikanów, browar, tereny usługowe po północnej stronie ulicy T. Kościuszki i przy ulicy Batalionów Chłopskich.

Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu

- 1) strefa A – pełnej ochrony historycznej struktury funkcjonalno – przestrzennej (A₁, A₂, A₄),
- 2) strefa B – ochrony zachowanych terenów zabytkowych (B₁, B₂, B₄),
- 3) strefa E – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów (E₁, E₂, E₇, E₈),
- 4) strefa K – ochrony krajobrazu,
- 5) występowanie obiektów zabytkowych,
- 6) strefa OW – obserwacji archeologicznej (OW₁),
- 7) korytarze widokowe,

- 8) zachowane ogrody mieszczańskie lub ich fragmenty, zabytkowe aleje drzew, ważniejsze drzewa pomnikowe,
- 9) występowanie ujęć wód podziemnych,
- 10) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i strefa od zbiornika,
- 11) zewnętrzne tereny ochrony pośredniej,
- 12) klimat,
- 13) posiadają pełne wyposażenie inżynieryjne wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe,
- 14) posiadają uzbrojenie elektroenergetyczne,
- 15) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

OBSZAR CENTRUM C - 2

Powierzchnia obszaru: 31,17 ha²

Teren zespołu pałacowo – parkowego.

Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu

- 1) strefa A – pełnej ochrony historycznej struktury funkcjonalno – przestrzennej (A₁, A₂, A₄),
- 2) strefa B – ochrony zachowanych terenów zabytkowych (B₁, B₂, B₄),
- 3) strefa E – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów (E₁, E₂, E₇, E₈),
- 4) strefa K – ochrony krajobrazu,
- 5) występowanie obiektów zabytkowych,
- 6) strefa OW – obserwacji archeologicznej (OW₁),
- 7) korytarze widokowe,
- 8) zachowane ogrody mieszczańskie lub ich fragmenty, zabytkowe aleje drzew, ważniejsze drzewa pomnikowe,
- 9) występowanie ujęć wód podziemnych,
- 10) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i strefa od zbiornika,
- 11) zewnętrzne tereny ochrony pośredniej,
- 12) klimat,
- 13) posiadają pełne wyposażenie inżynieryjne wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe,
- 14) posiadają uzbrojenie elektroenergetyczne,
- 15) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- 1) zabytkowe aleje drzew,
- 2) strefa ochrony krajobrazu,
- 3) występowanie ciągów widokowych,
- 4) występowanie obiektów historycznych,

OBSZAR CENTRUM C - 3

Powierzchnia obszaru: 44,84 ha²

Tereny położone wzdłuż ulic J. Kasprowicza i Podzwierzyniec.

OBSZARY MIESZKANIOWE

Cechą właściwie zaprojektowanej struktury funkcjonalno - przestrzennej jest przemieszczanie różnych funkcji budujących tą strukturę, aby nie powstawały zespoły monofunkcyjne.

Na terenie całego miasta funkcja mieszkaniowa przeplata się z funkcją usługową, a całość łączy system zieleni z ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi.

Nowa zabudowa została zlokalizowana na terenach, które wskazywane już były jako rezerwy pod zabudowę mieszkaniową.

Zarezerwowane zostały tereny dla potrzeb różnego typu budownictwa: zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz zabudowy zagrodowej.

Widoczna jest przewaga rezerw pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, która wynika z tradycji zabudowy na tym terenie, specyfiki zajęć mieszkańców miasta i jego możliwości terenowych.

Wszystkie tereny proponowane do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, które w najbliższej przyszłości mają zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej są wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nowe osiedla powinny być kształtowane jako tkanka typowo miejska z wnętrzami ulic i placów, w celu podtrzymania więzi społecznych i stworzenia dogodnych warunków do wypoczynku i rekreacji.

Przestrzeń zewnętrzna i wewnętrzna osiedli powinna być powiązana w taki sposób, aby stworzyć, ciągłą przestrzeń urbanistyczną, bez dominującej roli pojedynczych obiektów kubaturowych (projektowanie systemu wnętrz, placów zabaw, skwerów z małą architekturą powiązanych ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi).

Ze szczególną uwagą powinno być kształtowane centrum miasta. W kamienicznej zabudowie kwartałów przyrynkowych należy dążyć do przemieszczania funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Zbytня dominacja funkcji usługowej może doprowadzić do zjawiska zamierania centrum w godzinach wieczornych.

Północne tereny miasta proponowane są jako dogodne miejsce dla lokalizacji zabudowy zagrodowej, powiązanej z produkcją rolną oraz proponowaną funkcją agroturystyki rozwijanej w oparciu o szczególne walory krajobrazowe terenów starorzecza Wisłoka.

Obszary mieszkaniowe obejmują zarówno istniejącą jak i projektowaną zabudowę.

Największy procent terenów mieszkaniowych zajmuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i zagrodowa. Pozostałe to zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności i zabudowa szeregowa.

Wyznaczone obszary mieszkaniowe stanowią w dużej mierze kontynuację dotychczasowego rozwoju. Wskazane zostały również nowe kierunki rozwoju budownictwa, których pojawienie się w tkance Łańcuta stanowi odpowiedź na oczekiwania mieszkańców, zapewni poprawę jakości życia oraz da możliwość ukształtowania nowego wizerunku miasta z zabudową mieszkaniową o indywidualnym charakterze.

Z analizy prognoz demograficznych wynika, że terenowo potrzeby mieszkaniowe miasta są zabezpieczone, dlatego główny kierunek działania powinien zmierzać nie do wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych lecz do zagospodarowywania obecnych zasobów zabudową o najwyższych walorach architektonicznych oraz czytelnym i przyjaznym mieszkańcom układzie przestrzennym.

Koniecznym wydaje się etapowanie przedsięwzięć związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej czyli wskazanie w pierwszej kolejności do sporządzenia planów terenów, na których najmniejszym nakładem kosztów i środków i najszybciej z wielu względów można rozpocząć świadome zagospodarowywanie terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową.

Zabudowa mieszkaniowa uzupełniona być powinna usługami publicznymi i komercyjnymi, zapewniającymi zabezpieczenie potrzeb mieszkańców na podstawowym poziomie.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 1

1. Powierzchnia obszaru: 77,51 ha²

2. Położenie

Teren położony w północno – wschodniej części miasta, w rejonie ulic: Kochanowskiego, Dąbrowskiego, Wiejskiej, Podzwierzyniec i Dębnik.

3. Zainwestowanie

Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej i zagrodowej.

Na obszarze znajduje się około 65 % terenów rezerw pod zabudowę.

4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu

- a) strefa K – ochrony konserwatorskiej krajobrazu,
- b) ważniejsze drzewa pomnikowe, zabytkowe aleje,
- c) na części terenów brak zgody ministra na wyłączenie z produkcji rolnej, około ha,
- d) Główny Zbiornik Wód Podziemnych i strefa ochronna wokół GZWP,

- e) zasięgi zewnętrznych terenów stref ochrony pośredniej wokół ujęć wód podziemnych dla POLMOSU i BROWARU,
- f) strefa zalewowa wód stuletnich (Q_1),
- g) obszar łatwy do uzbrojenia terenu w sieć elektroenergetyczną (I etap realizacji),
- h) strefy od linii wysokiego napięcia 110 kV,
- i) posiada pełne uzbrojenie w sieć wodociagową, kanalizacyjną oraz gaz,
- j) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Wskazanie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz wielorodzinną, a także usługi podstawowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i zieleni publiczną.

6. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

1. Wskazane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia jednoznacznych zasad zabudowy, rodzaju architektury o wykształconej tożsamości, charakterem nawiązującej do tradycji i historii miasta Łącuta oraz uwzględnienia obiektów chronionych, a także uzyskania zgody ministra na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
2. Wzdłuż ulicy Podzwierzyniec wskazane wykształcenie strefy usługowej.
3. Obszar powinien być powiązany systemem ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w zieleni.
4. Konieczne uzupełnienie tkanki mieszkaniowej usługami publicznymi i komercyjnymi o funkcji podstawowej, w szczególności oświaty.
5. Ze względu na istniejące uzbrojenie terenu oraz dogodne możliwości uzbrojenia w brakującą infrastrukturę techniczną, teren wskazany jest do inwestowania w pierwszej kolejności.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 2

1. Powierzchnia obszaru
21,8 ha²
2. Położenie
W północno – wschodniej części miasta , w rejonie ulic: Łąkowej i Zwierzyniec.
3. Zainwestowanie
Teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.
Tereny są w około 30 % zainwestowane.

4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu
 - a) strefa ochrony krajobrazu,
 - b) pomniki przyrody,
 - c) okazy starodrzewu,
 - d) ciąg ekologiczny o znaczeniu lokalnym,
 - e) strefa zalewowa wód stuletnich (Q_1),
 - f) strefa ochrony i występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - g) dogodne do uzbrojenia w infrastrukturę elektroenergetyczną,
 - h) strefa od linii wysokiego napięcia 110 kV,
 - i) strefa B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
 - j) pełne uzbrojenie wodociągowe i gazowe,
 - k) wymagane działania wyrównawcze w zakresie kanalizacji sanitarnej
 - l) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Wskazane przeznaczenie pod zabudowę ekstensywną, związaną z agroturystyką i produkcją rolną.
6. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 1. Ze względu na istniejące uzbrojenie terenu oraz dogodne możliwości uzbrojenia w brakującą infrastrukturę techniczną, teren wskazany jest do inwestowania w pierwszej kolejności.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 3

1. Powierzchnia obszaru
71,02 ha²
2. Położenie
Położony we wschodniej części miasta, w rejonie ulic: Zielonej, L. Szenwalda; ograniczony od południa ul. T. Kościuszki; a od zachodu ul. gen. W. Sikorskiego.
3. Zainwestowanie
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności.
Teren w około 60 % zainwestowany.
4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu
 - a) strefa ochrony krajobrazu,
 - b) ochrona alei i drzew pomnikowych,
 - c) ujęcie wód podziemnych,

- d) strefa Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i ochrony zbiornika,
- e) dogodny do uzbrojenia w infrastrukturę elektroenergetyczną,
- f) występowanie obszarów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do lokalizacji zabudowy – wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu,
- g) występowanie strefy ochronnej od gazociągu,
- h) pełne wyposażenie inżynieryjne – wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe,
- i) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą bliźniaczą i szeregową oraz zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności, z uzupełnieniem niezbędnych usług o charakterze podstawowym, a także usług komercyjnych wzdłuż ciągu drogi krajowej.

6. Wtyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

1. Teren wskazany do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w części niezainwestowanej w celu określenia wzajemnych powiązań funkcjonalno – przestrzennych, zabezpieczenia terenów usług podstawowych oraz uwzględnienia stref i obiektów chronionych, a także uzyskanie zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
2. Ze względu na istniejące uzbrojenie terenu oraz dogodne możliwości uzbrojenia w brakującą infrastrukturę techniczną, teren wskazany jest do inwestowania w pierwszej kolejności.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 4

1. Powierzchnia obszaru

66,09 ha²

2. Położenie

Położony we wschodniej części miasta, w rejonie ulic: 3 Maja, M. Kopernika, E. Orzeszkowej i Kazimierza Wielkiego. Od północy ograniczony ulicami: T. Kościuszki i Armii Krajowej.

3. Zainwestowanie

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej. Około 40 % terenu jest zainwestowane.

4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu

- a) zabytkowe aleje drzew,
 - b) strefa ochrony krajobrazu,
 - c) występowanie obszarów zmeliorowanych,
 - d) strefa ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - e) dogodny do uzbrojenia w infrastrukturę elektroenergetyczną,
 - f) występowanie obszarów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do lokalizacji zabudowy – wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu,
 - g) występowanie strefy ochronnej od gazociągu,
 - h) strefa ochronna od linii wysokiego napięcia 110 kV,
 - i) teren dogodny do uzbrojenia w infrastrukturę elektroenergetyczną,
 - j) posiada wyposażenie w sieć wodociagową i gazową,
 - k) brak kanalizacji,
 - l) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzupełnieniem niezbędnych usług o charakterze podstawowym, a także usług komercyjnych wzdłuż ciągu drogi krajowej.
6. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
- 1. Konieczne sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na potrzebę określenia wzajemnych powiązań funkcjonalno – przestrzennych, zabezpieczenia terenu dla potrzeb usług podstawowych oraz uwzględnienia terenów i obiektów chronionych, a także uzyskania zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.
 - 2. Szczególną uwagę należy zwrócić na przebieg ciągów pieszych i rowerowych w powiązaniu z występowaniem zabytkowych alei drzew.
 - 3. Wskazane wykształcenie się strefy usługowej w pasie zabudowy przylegającym do drogi krajowej – ulica T. Kościuszki.
 - 4. Ze względu na prawie pełne uzbrojenie obszar wskazany do zainwestowania w drugiej kolejności.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 5

- 1. Powierzchnia obszaru
75,96 ha²
- 2. Położenie
Położony w południowej części miasta, w rejonie ulic: I. Mościckiego, R. Traugutta, Braci Śniadeckich, Bohaterów Westerplatte.

3. Zainwestowanie

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Około 47 % terenu jest zainwestowane.

4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu

- a) strefa ochrony krajobrazu,
- b) strefa B – zachowanych elementów zabytkowych z obiektami z II połowy XIX w.,
- c) nieistniejący kirkut,
- d) wyrobiska poeksploatacyjne – wymagające zabiegów rekultywacyjnych,
- e) udokumentowane złoża lessów,
- f) występowanie obszarów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do lokalizacji zabudowy – wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu,
- g) ujęcie wód podziemnych,
- h) strefa ochronna wokół Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- i) obszar górniczy – złoża lessów,
- j) występowanie strefy ochronnej od gazociągu,
- k) strefa ochronna od linii wysokiego napięcia 110 kV,
- l) obszar trudniejszy do uzbrojenia w infrastrukturę elektroenergetyczną,
- m) pełne uzbrojenie wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe, wymagane działania wyrównawcze,
- n) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z uzupełnieniem niezbędnych usług podstawowych.

6. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

- 1. Konieczne opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności na terenie niezainwestowanym (w rejonie ulic: I. Mościckiego i R. Traugutta) w celu określenia wzajemnych powiązań funkcjonalno – przestrzennych, zabezpieczenia terenu dla potrzeb usług podstawowych oraz uwzględnienia terenów i obiektów chronionych, a także uzyskania zgody ministra na przeznaczenie terenów rolnych na cele nierolnicze.
- 2. Należy zwrócić szczególną uwagę na formowanie zabudowy w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej objętych strefą ochrony ze względu na szczególne walory przestrzenne i architektoniczne.
Wskazane nawiązanie do historycznych układów zabudowy.
- 3. Ze względu na prawie pełne uzbrojenie obszar wskazany do zainwestowania w drugiej kolejności.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 6

1. Powierzchnia obszaru
35,94 ha²
2. Położenie
Położony na południe od ulicy Piłsudskiego.
3. Zainwestowanie
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Okolo 25 % terenu jest zainwestowane.
4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu
 - a) strefa ochrony krajobrazu,
 - b) występowanie strefy ochronnej od gazociągu,
 - c) ciągi ekologiczne – niekorzystna fizjografia,
 - d) ochrona alei i drzew pomnikowych,
 - e) ujęcie wód podziemnych,
 - f) strefa ochrony wokół Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - g) teren do uzbrojenia w infrastrukturę elektroenergetyczną,
 - h) wyposażony w sieć wodociagową i gazową, potrzeba działań wyrównawczych,
 - i) strefa ochronna od linii 110 kV,
 - j) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ze strefą izolacyjną od drogi krajowej oraz o zabudowę usługowo – mieszkaniową w ciągu drogi krajowej.
6. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 1. Konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia wzajemnych powiązań funkcjonalno – przestrzennych oraz uzupełnienia infrastruktury komunikacyjnej, a także uwzględnienie terenów i obiektów chronionych.
 2. Zabudowa o reprezentacyjnym charakterze ze względu na eksponowane miejsce przy wjeździe do miasta.
 3. Teren w dużej części możliwy do zainwestowania po przeniesieniu gazociągu i likwidacji jego strefy ochronnej.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 7

1. Powierzchnia obszaru
74,47 ha²
2. Położenie
Teren położony w środkowo – zachodniej miasta, obszar w rejonie ulic: Piłsudskiego i Kraszewskiego.
3. Zainwestowanie
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Okolo 40 % terenu jest zainwestowane.
4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu
 - a) strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
 - b) strefa ochrony krajobrazu,
 - c) strefa ochrony pośredniej,
 - d) występowanie ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych - obszary o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,
 - e) układ komunikacyjny na bazie nienormatywnych dojazdów do pól,
 - f) strefa nawietrzania miasta wzdłuż ciągów ekologicznych,
 - g) obszar dogodny do uzbrojenia elektroenergetycznego, po wybudowaniu GPZ przy ul. Polnej,
 - h) wyposażony w sieć wodociagową i gazową, potrzeba działań wyrównawczych,
 - i) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi o znaczeniu podstawowym, zieleń urządzoną.
6. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 1. Konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 2. Rozwiązanie układu komunikacyjnego.
 3. Stworzenie zaplecza usługowo – kulturalnego oraz wypoczynku i rekreacji.
 4. Utrzymanie historycznego charakteru dzielnicy.
 5. Ze względu na prawie pełne uzbrojenie obszar wskazany do zainwestowania w drugiej kolejności.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 8

1. Powierzchnia obszaru

38,18 ha²

2. Położenie

Położony we wschodniej części miasta, w rejonie ulic: Zielonej, L. Szenwalda; ograniczony od południa ulicą T. Kościuszki; a od zachodu ulicą gen. W. Sikorskiego.

3. Zainwestowanie

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - willowej.

Okolo 85 % terenu jest zainwestowane.

4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu

- a) strefa pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej,
- b) strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
- c) strefa ekspozycji, strefa ochrony krajobrazu,
- d) strefa obserwacji archeologicznej,
- e) ciąg ekologiczny wzdłuż cieków wodnych o znaczeniu lokalnym,
- f) strefa przewietrzania miasta,
- g) tereny ochrony pośredniej,
- h) strefa ochrony wokół Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- i) dogodny do uzbrojenia w infrastrukturę elektroenergetyczną,
- j) posiada pełne uzbrojenie inżynieryjne – wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe.

5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną willową, pensjonatową.

6. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

- 1. Utrzymanie willowego charakteru, klimatu dzielnicy.
- 2. Ze względu na istniejące uzbrojenie terenu oraz dogodne możliwości uzbrojenia w brakującą infrastrukturę techniczną, teren wskazany jest do inwestowania w pierwszej kolejności, jednak posiada niewielkie rezerwy terenowe.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 10

1. Powierzchnia obszaru
84,66 ha²
2. Położenie
Teren położony na północ od ulicy Kraszewskiego.
3. Zainwestowanie
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Okolo 40 % terenu jest zainwestowane.
4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu
 - a) strefa ochrony krajobrazu,
 - b) strefa ochrony pośredniej,
 - c) strefa ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - d) występowanie ciągów ekologicznych o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,
 - e) układ komunikacyjny na bazie nienormatywnych dojazdów do pól,
 - f) strefa nawietrzania miasta wzdłuż ciągów ekologicznych,
 - g) obszar o korzystnych warunkach do uzbrojenia elektroenergetycznego, po wybudowaniu GPZ przy ul. Polnej,
 - h) posiada pełne uzbrojenie wodociągowe, częściowo kanalizacyjne i gazowe. Wymaga działań wyrównawczych,
 - i) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi o znaczeniu podstawowym.
6. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 1. Konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na brak zgody ministra na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze na części terenów.
 2. Potrzeba rozwiązania układu komunikacyjnego.
 3. Stworzenie zaplecza usługowo – kulturalnego oraz wypoczynku i rekreacji.
 4. Stworzenie dzielnicy o własnej tożsamości.
 5. Ze względu na prawie pełne uzbrojenie obszar wskazany do zainwestowania w drugiej kolejności.

OBSZAR MIESZKANIOWY M – 11

1. Powierzchnia obszaru
45,45 ha²
2. Położenie
Teren położony w północno – zachodniej miasta.
3. Zainwestowanie
Teren zabudowy zagrodowej.
4. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu
 - a) strefa obserwacji archeologicznej – punkt osadniczy,
 - b) obszar o mało korzystnych warunkach fizjograficznych,
 - c) strefa ochrony pośredniej od ujęć wody,
 - d) strefa ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - e) infrastruktura elektroenergetyczna do rozbudowy i modernizacji,
 - f) komunikacyjna do modernizacji,
 - g) brak usług podstawowych,
5. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Teren wskazany do przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, agroturystyczną.
6. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 1. Stworzenie i utrzymanie wiejskiego charakteru dzielnicy.
 2. Stworzenie zaplecza.

*OBSZARY MIESZKANIOWE 1MN – 5MN

***Obszary** oznaczone na rysunku studium symbolem **1MN – 5MN** obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powierzchnia obszaru 1MN – 15, 48 ha

Powierzchnia obszaru 2MN – 3,65 ha

Powierzchnia obszaru 3MN – 1,36 ha

Powierzchnia obszaru 4MN – 6,88 ha

Powierzchnia obszaru 5MN – 16,15 ha

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz cechy zabudowy:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki,
- wielkość powierzchni zabudowy co najwyżej 30 % powierzchni działki,
- poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 12 m,

- dachy płaskie i spadziste, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

Na terenach MN:

- dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych,
- dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących budynków usługowych na działkach przylegających bezpośrednio do dróg publicznych,
- zakazuje się usług mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

*OBSZARY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE 1MN,U – 3MN,U

***Obszary** oznaczone na rysunku studium symbolem **1MN,U – 3MN,U** obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

Powierzchnia obszaru 1MN,U – 7,12 ha

Powierzchnia obszaru 2MN,U – 2,39 ha

Powierzchnia obszaru 3MN,U – 4,13 ha

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz cechy zabudowy:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki,
- wielkość powierzchni zabudowy co najwyżej 40 % powierzchni działki,
- poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 12 m,
- dachy płaskie i spadziste, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

**[OBSZARY MIESZKANIOWE 1MW,U – 2MW,U

Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **1MW,U i 2MW,U** obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz cechy zabudowy:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki,
- wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 1,5;
- poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 20 m,
- wysokość zabudowy dla kościoła do 26m, nie licząc elementu wysokościowego,
- dachy płaskie i spadziste, o nachyleniu połaci dachowych do 50°.

Na terenach MW,U:

- dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych a także wolnostojących budynków usługowych,
- dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową lub usługową - w dowolnych proporcjach a także pod tereny zieleni,

- zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska (nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg),

****OBSZARY MIESZKANIOWE 4MN,U – 5MN,U**

Obszary oznaczone na rysunku studium symbolem **4MN,U – 5MN,U** obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz cechy zabudowy:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki,
- wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 1,0;
- poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 12 m,
- dachy płaskie i spadziste, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

Na terenach MN,U:

- dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych lub w budynkach wolnostojących,
- dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową lub usługową - w dowolnych proporcjach a także pod tereny zieleni,
- zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska (nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg).]

OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Usługi są jednym z głównych elementów warunkujących żywiołowy rozwój miasta. W związku ze znaczeniem jakie posiada Łańcut pełniąc funkcję ośrodka kultury i turystyki, a także z wybraną dla niego misją, oczywistym wydaje się fakt, że rozwój wszelkiego typu usług związanych z tymi dziedzinami byłby korzystnym kierunkiem dla miasta.

Ściśle powiązane z kulturą i turystyką są usługi sportu i rekreacji. Wyznaczono kilka terenów które mogą być rezerwą dla tych funkcji. Pole golfowe, korty, boiska, basen, stadnina to proponowane funkcje, a wszystko w oparciu o wspaniałe wartości krajobrazowe i przyrodnicze terenów starorzecza Wisłoka, lasów Zwierzyńca i Dębnika, przysałacowego parku oraz wzgórz i dolinek południa miasta.

Wskazano kilka możliwych lokalizacji dla potrzeb zorganizowanej działalności inwestycyjnej gdzie można zlokalizować usługi bardziej terenochłonne. Zlokalizowane głównie na gruntach będących w posiadaniu państwa lub gminy stanowią potencjalną ofertę dla inwestorów strategicznych.

Należy pamiętać także o prawidłowej organizacji systemu usług lokalnych, które spełniają podstawowe potrzeby mieszkańców, ułatwiając życie codzienne i ożywiając kontakty społeczne.

Ważne jest również aby zabudowa usługowa oprócz spełniania swojej funkcji była ozdobą miasta, a forma przestrzenna obiektów była symbolem nowoczesnej, przemysłanej wizji całej przestrzeni.

*OBSZARY USŁUGOWE 1U – 4U

***Obszary** oznaczone na rysunku studium symbolem **1U - 4U** obejmują tereny zabudowy usługowej.

Powierzchnia obszaru 1U – 5,17 ha

Powierzchnia obszaru 2U – 4,17 ha

Powierzchnia obszaru 3U – 1,54 ha

Powierzchnia obszaru 4U – 2,24 ha

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz cechy zabudowy:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki,
- wielkość powierzchni zabudowy co najwyżej 60 % powierzchni działki,
- poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 16 m,
- dachy płaskie i spadziste, o nachyleniu połaci dachowych do 45⁰,
- dopuszcza się większą wysokość niż w/w – m.in. dla budynku kościoła lub innego obiektu stanowiącego dominantę przestrzenną.

*OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH 1Up – 4Up

***Obszary** oznaczone na rysunku studium symbolem **1Up - 4Up** obejmują tereny usług publicznych (związanych m.in. z usługami oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, administracji).

Powierzchnia obszaru 1Up – 14 ha

Powierzchnia obszaru 2Up – 1,1 ha

Powierzchnia obszaru 3Up – 1,5 ha

Powierzchnia obszaru 4Up – 1,0 ha

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz cechy zabudowy:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki,
- wielkość powierzchni zabudowy co najwyżej 60 % powierzchni działki,
- poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 16 m,
- dachy płaskie i spadziste, o nachyleniu połaci dachowych do 45⁰,

***OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH 1Ups**

***Obszar** oznaczony na rysunku studium symbolem **1Ups** obejmuje teren usług publicznych związany ze sportem i rekreacją (w tym m.in. gastronomię, handel, usługi hotelarskie, turystyki, ośrodek jazdy konnej z obiektami towarzyszącymi, pola golfowe, boiska sportowe, ośrodki wypoczynkowe).

Powierzchnia obszaru 1Ups – 65 ha

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu oraz cechy zabudowy:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80 % powierzchni działki,
- wielkość powierzchni zabudowy co najwyżej 10 % powierzchni działki,
- budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja realizowana w poddaszu,
- poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 16m,
- dachy płaskie i spadziste, o nachyleniu połaci dachowych do 45⁰,
- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy rekreacyjnej na powierzchni nie większej niż 15% terenu 1Ups, z zachowaniem następujących cech zabudowy i zasad zagospodarowania: budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja realizowana w poddaszu, poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 8,5 m; dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰; udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki; wielkość powierzchni zabudowy co najwyżej 25 % powierzchni działki.

***Dla wszystkich obszarów wyznaczonych zmianą nr 1 należy:**

- zapewnić zachowanie ładu przestrzennego przy lokalizacji zabudowy w dostosowaniu do ukształtowania terenu oraz ciągów komunikacyjnych,
- zapewnić ilość miejsc postojowych w ilości dostosowanej do programu usług.

***Na terenie objętym zmianą nr 1 dopuszcza się:**

- przełożenie i przebudowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci; dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w studium,
- lokalizowanie wszelkich inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi oraz inną infrastrukturą telekomunikacyjną a także innych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- wydzielenie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

- wydzielenie nowych dróg (wewnętrznych, publicznych, serwisowych) oraz ciągów pieszo – jezdnych nie wyznaczonych na rysunku zmiany Studium a także ciągów pieszych i rowerowych,
- uzupełnianie terenów wskazanych po zabudowę różnymi formami zieleni oraz małej architektury,
- przesunięcia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, pod warunkiem, iż nie spowodują likwidacji sąsiednich obszarów funkcjonalnych,
- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów mniejszych niż wyznaczone w Studium, po dokonaniu stosownej analizy urbanistycznej – uwzględniającej uwarunkowania stanu istniejącego i powiązania funkcjonalno - przestrzenne z terenami sąsiednimi.

****[Dla wszystkich obszarów wyznaczonych zmianą nr 2 należy:**

- zapewnić zachowanie ładu przestrzennego przy lokalizacji zabudowy w dostosowaniu do ukształtowania terenu oraz ciągów komunikacyjnych,
- zapewnić ilość miejsc postojowych w ilości dostosowanej do programu usług.

***Na terenie objętym zmianą nr 2 dopuszcza się:**

- przełożenie i przebudowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci; dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w studium,
- lokalizowanie wszelkich inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi oraz inną infrastrukturą telekomunikacyjną a także innych inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- wydzielenie działek budowlanych z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- wydzielenie nowych dróg (wewnętrznych, publicznych) oraz ciągów pieszo – jezdnych nie wyznaczonych na rysunku zmiany Studium a także ciągów pieszych i rowerowych,
- uzupełnianie terenów wskazanych po zabudowę różnymi formami zieleni oraz małej architektury,
- przesunięcia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, pod warunkiem, iż nie spowodują likwidacji sąsiednich obszarów funkcjonalnych,
- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów mniejszych niż wyznaczone w Studium, po dokonaniu analizy urbanistycznej – uwzględniającej uwarunkowania stanu istniejącego i powiązania funkcjonalno - przestrzenne z terenami sąsiednimi.]

OBSZARY EKOLOGICZNE

Zieleń odgrywa w mieście szczególną rolę. Jest to miejsce wypoczynku i rekreacji codziennej.

Podstawowymi elementami składowymi tkanki ekologicznej Łańcuta są:

- tereny lasów,
- tereny pól uprawnych,
- tereny dolin potoków,
- tereny starorzecza Wisłoka,
- tereny parków,
- tereny ogrodów działkowych,
- zabytkowe aleje drzew i założenia ogrodowe.

Wszystkie te składniki tworzą system zieleni, wiążący i przenikający obszary zabudowane w sposób dający możliwość codziennego obcowania mieszkańców z przyrodą oraz wykorzystania urządzonych ciągów zieleni do bezkolizyjnego poruszania się pieszych i rowerzystów.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 1

1. Powierzchnia obszaru
33,29 ha²

2. Położenie

Położony w północnej części miasta, przylega do granic miasta i starorzecza Wisłoka.

3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

- a) występowanie starorzecza Wisłoka,
- b) strefa ochrony Krajobrazu (K – 2),
- c) zasięg korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym,
- d) okazy starodrzewu,
- e) strefa Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,

4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Teren wskazany dla potrzeb produkcji rolnej, a także pod usługi turystyki związanej z wykorzystaniem walorów starorzecza Wisłoka oraz zespół cmentarza.

5. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

- 1. Strefa ochrony wartości systemu przyrodniczego, mające na celu zachowanie istniejących i tworzenie nowych terenów biologicznie aktywnych, powiązanych ze sobą, modyfikujących warunki klimatyczne i aerosanitarnie.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 2

1. Powierzchnia obszaru
45,24 ha²
2. Położenie
Położony w północnej – wschodniej części miasta, przy granicy miasta.
3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 - a) strefa ochrony krajobrazu,
 - b) występowanie punktów osadniczych,
 - c) obszar o mało korzystnych i niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy,
 - d) występowanie ciągu ekologicznego o znaczeniu lokalnym,
4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Teren wskazany dla potrzeb produkcji rolnej i usług agroturystycznych.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 3

1. Powierzchnia obszaru
21,6 ha²
2. Położenie
Teren położony w północnej – zachodniej części miasta; pomiędzy linią kolejową PKP a ulicą Dębnik.
3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 - a) strefa B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
 - b) występowanie pomników przyrody,
 - c) ciąg ekologiczny o znaczeniu lokalnym,
 - d) teren zalewany wodami stuletnimi (Q₁),
 - e) obszary o funkcji ochronnej, biotycznej i rekreacyjnej podlegające ochronie,
4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Teren wskazany pod usługi turystyki, sportu, rekreacji, np. pole golfowe oraz las miejski.
5. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 1. Przy zagospodarowywaniu terenu wskazane uwzględnienie układu historycznego założenia parkowego.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 4

1. Powierzchnia obszaru
50,23 ha²
2. Położenie
Teren położony w środkowo - zachodniej części miasta, w rejonie linii kolejowej PKP.
3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 - a) strefa A – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej,
 - b) strefa K - ochrony krajobrazu,
 - c) występowanie zabytkowych alei drzew,
 - d) obszary o funkcji ochronnej, biotycznej i rekreacyjnej podlegające ochronie,
4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Teren lasu miejskiego, zieleni izolacyjnej od kolei dla zabudowy mieszkaniowej w obszarze M – 2, upraw rolnych oraz usług sportu i turystyki.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 5

1. Powierzchnia obszaru
3,57 ha²
2. Położenie
Teren położony w zachodniej części miasta przy granicy miasta.
3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 - a) strefa ochrony krajobrazu,
 - b) obszar o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy,
 - c) obszary zmeliorowane,
4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Tereny wskazane pod uprawy rolne.
5. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 1. Na terenie E 5/MN może dopuszczona zabudowa mieszkaniowa ekstensywna na działkach o powierzchni min. 20 arów. Możliwość zabudowy warunkowana wykonaniem uzbrojenia terenu na własny koszt inwestora.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 6

1. Powierzchnia obszaru
1,8 ha²
2. Położenie
Teren położony w południowo – środkowej części miasta; ograniczonej ulicą Armii Krajowej, a od południa ulicą M. Kopernika.
3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
a) zabytkowa aleja drzew,
4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Teren wskazany pod ogrody działkowe.
5. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 - i. Alternatywnie teren może być wykorzystany pod niską i wysoką zieleń urządzonej, stanowiącą przedpole widokowe na centrum miasta.
Proponowane alternatywne wykorzystanie terenu wynika ze szkodliwego wpływu sąsiedztwa drogi krajowej o dużym natężeniu ruchu, na uprawy na terenie ogrodów działkowych, jak również eksponowanego położenia terenu, co predysponuje go do bardziej atrakcyjnego zagospodarowania.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 7

1. Powierzchnia obszaru
13,7 ha²
2. Położenie
Teren położony w południowej części miasta; w rejonie ulicy Bohaterów Westerplatte.
3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu
 - a) strefa ochrony krajobrazu (K – 2),
 - b) obszary o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy,
4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu
Tereny wskazane pod ogrody działkowe.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 8

1. Powierzchnia obszaru
6,05 ha²

2. Położenie

Teren położony w południowej części miasta; na południe od ulicy I. Mościckiego.

3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

- a) cmentarz rzymskokatolicki,
- b) występowanie obszarów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla lokalizacji zabudowy,

4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Teren cmentarza i jego strefy.

5. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 9

1. Powierzchnia obszaru

16,43 ha²

2. Położenie

Teren położony w południowej części miasta, przy południowej granicy miasta.

3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

- a) występowanie śladów osadnictwa (pojedyncze znaleziska),
- b) fragmentaryczne występowanie terenów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla posadowienia budynków,
- c) obszar górniczy – wydobywanie lessów,

4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Teren wskazany pod cmentarz i w strefie od cmentarza na zieleń izolacyjną.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 11

1. Powierzchnia obszaru

26,1 ha²

2. Położenie

Teren położony w zachodniej części miasta; w rejonie ulicy J. Piłsudskiego.

3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

- a) strefa ochrony krajobrazu,
- b) strefa ochrony wokół Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- c) występowanie gleb wysokiej klasy bonitacyjnej (I, II, III),

4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Teren wskazany dla potrzeb produkcji rolnej.

5. Wytyczne do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

1. Na terenie E 5/MN może być dopuszczona zabudowa mieszkaniowa ekstensywna na działkach o powierzchni min. 20 arów. Możliwość zabudowy warunkowana wykonaniem uzbrojenia terenu na koszt inwestora.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 12; E - 13

1. Powierzchnia obszaru

E – 12: 5,98 ha²

E – 13: 72,53 ha²

2. Położenie

Teren położony w środkowo - zachodniej części miasta; w rejonie ulicy J. Piłsudskiego.

3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

- a) strefa ochrony krajobrazu,
- b) obszar o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dla zabudowy,
- c) występowanie ciągów ekologicznych,
- d) strefa Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- e) występowanie gleb wysokiej klasy bonitacyjnej (I, II, III),
- f) występowanie ogrodów działkowych,
- g) występowanie obiektu zabytkowego,
- h) strefa ochrony pośredniej od ujęć wody,

4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Teren wskazany dla potrzeb produkcji rolnej, a także pod system ciągów pieszo - rowerowych.

OBSZAR EKOLOGICZNY E – 14

1. Powierzchnia obszaru

202,92 ha²

2. Położenie

Położony w północnej części miasta, przylega do granic miasta i starorzecza Wisłoka.

3. Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu

- a) obszar o mało korzystnych warunkach fizjograficznych,

- b) liczne pozostałości po starorzeczach,
- c) zasięg korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym,
- d) strefa zalewowa wodami stuletnimi (Q_1),
- e) strefa ochrony pośredniej od ujęć wody,
- f) lasy łęgowe,
- g) projektowane użytki ekologiczne,
- h) okazy starodrzewu,
- i) duże walory krajobrazowe,
- j) gleby wysokiej klasy bonitacyjnej (I, II, III),
- k) ujęcie wód podziemnych,

4. Najkorzystniejszy kierunek zagospodarowania terenu

Teren wskazany dla potrzeb produkcji rolnej, a także na potrzeby turystyki i wypoczynku.

**SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁAŃCUTA
WRAZ Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łańcuta zostało uchwalone uchwałą Nr XXVI/247/01 Rady Miasta Łańcuta z dnia 31 października 2001 r.

Prace nad projektem zmiany Nr 1 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta, zostały podjęte w oparciu o uchwałę Nr XXXVII/318/2010 Rady Miasta Łańcuta z dnia 17 lutego 2010r. która rozstrzygnęła o przystąpieniu do sporządzania jego zmiany.

Przedmiotowa zmiana studium dotyczy wskazania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i rekreacyjną położonych pomiędzy południowo – zachodnią granicą administracyjną miasta a ul. Mościckiego.

Powierzchnia terenu objętego ww. zmianą wynosi ok. 160 ha.

Zmiana ww. studium wynika z korzystnego położenia przedmiotowych terenów w ogólnej strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta. Wprowadzenie nowych ustaleń w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego, pozwoli na możliwość opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod wnioskowaną zabudowę.

Znaczącą przesłanką uzasadniającą projektowane przeznaczenie wnioskowanych terenów na cele określone w projekcie zmiany studium jest fakt, że tereny te są bardzo atrakcyjnie położone.

Formułując ustalenia przedmiotowej zmiany studium wzięto pod uwagę przeprowadzoną ocenę stanu istniejącego zagospodarowania, rozpoznane uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego (m.in. projektowany przebieg drogi GP w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego, Studium Historyczno – Urbanistyczne dla Miasta Łańcuta) oraz wnioski do zmiany studium.

W związku z nowymi informacjami na temat występowania obszaru i terenu górniczego „Husów – Albigowa – Krasne I”, który obejmuje niewielką część terenu zlokalizowanego w południowej części Miasta – na rysunkach (załącznik Nr 5 i Nr 11) i w tekście (załącznik Nr 20, Nr 26 i Nr 34) uwzględniono położenie w w/w obszarze.

W wyniku przeprowadzonej wizji w terenie oraz po analizie wniosków i wytycznych wynikających ze Studium Historyczno – Urbanistyczne dla Miasta Łańcuta, skorygowano granicę Strefy ochrony krajobrazu „K”-1, przesuwając ją poza granice terenu objętego zmianą nr 1. Z uwagi na brak wykształconej tkanki kulturowej oraz innych elementów podlegających ochronie (np. aleje, skupiska zieleni) na przedmiotowym terenie, nie ma podstaw do pozostawienia w/w strefy. Ukształtowanie terenu objętego zmianą nr 1 nie pozwala na podziwianie panoramy Miasta Łańcuta, jak również z drogi krajowej brak jest wglądu na przedmiotowy teren.

W związku z powyższym zmieniono rysunek Studium (załącznik Nr 6), dostosowując go do stanu istniejącego i wniosków wynikających z analizy terenu.

W załączniku tekstowym Nr 30 ustalono kierunki w zakresie obsługi komunikacyjnej, natomiast w załączniku Nr 35 ustalono kierunki dotyczące projektowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Na załącznikach graficznych – Nr 4, Nr 5, Nr 9, Nr 11 skorygowano stan istniejący.

Projekt zmiany Nr 1 studium został opracowany zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 z 2004r., poz. 1233).

Nieujęte w zmianie studium zagadnienia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie występują na terenie Miasta Łańcuta, w granicach objętych zmianą studium. Dotyczy to w szczególności zagadnień, które nie występowały jako obowiązkowy zakres ustaleń studium zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a są to:

- 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarcze, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

**SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁAŃCUTA
WRAZ Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łańcuta zostało uchwalone uchwałą Nr XXVI/247/01 Rady Miasta Łańcuta z dnia 31 października 2001 r. Zmiana Nr 1 Studium została uchwalona uchwałą Nr XLIV/391/2010 Rady Miasta Łańcuta z dnia 28 października 2010 r.

Prace nad projektem zmiany Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta, zostały podjęte w oparciu o uchwałę Nr X/72/2011 z dnia 20 października 2011r która rozstrzygnęła o przystąpieniu do sporządzania jego zmiany.

Przedmiotowa zmiana studium dotyczy wskazania terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną i usługową położonych na zachód od ul. Wyszyńskiego.

Powierzchnia terenu objętego ww. zmianą wynosi ok. 15 ha.

Zmiana ww. studium wynika z korzystnego położenia przedmiotowych terenów w ogólnej strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta. Wprowadzenie nowych ustaleń w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego, pozwoli na możliwość opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod wnioskowaną zabudowę.

Znaczącą przesłanką uzasadniającą projektowane przeznaczenie wnioskowanych terenów na cele określone w projekcie zmiany studium jest fakt, że tereny te są bardzo atrakcyjnie położone.

Formułując ustalenia przedmiotowej zmiany studium wzięto pod uwagę przeprowadzoną ocenę stanu istniejącego zagospodarowania, rozpoznane uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego (m.in. wytyczne ze Studium Historyczno – Urbanistyczne dla Miasta Łańcuta) oraz wnioski do zmiany studium.

W związku z występowaniem na obszarze zmiany Studium stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków A-0854 z dnia 23.09.2982 r., oraz uwzględniając uwarunkowania stanu istniejącego – ustalono zasady zagospodarowania oraz cechy projektowanej zabudowy umożliwiające wgląd na teren centrum Łańcuta.

W załączniku tekstowym Nr 30 ustalono kierunki w zakresie obsługi komunikacyjnej, natomiast w załączniku Nr 35 ustalono kierunki dotyczące projektowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Projekt zmiany Nr 2 studium został opracowany zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. 2012.647-j.t.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 z 2004r., poz. 1233).

Nieujęte w zmianie studium zagadnienia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie występują na terenie Miasta Łańcuta, w granicach objętych zmianą studium. Dotyczy to w szczególności zagadnień, które nie występowały jako obowiązkowy zakres ustaleń studium zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a są to:

- 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary 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. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

SPIIS TREŚCI

ZAŁĄCZNIK NR 16	6
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	7
ZAŁĄCZNIK NR 17	22
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU W ZAKRESIE KOMUNIKACJI.....	23
ZAŁĄCZNIK NR 18	42
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU W ZAKRESIE INŻYNIERII SANITARNEJ	43
ZAŁĄCZNIK NR 19	49
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO UZBROJENIA TERENU W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI I TELEKOMUNIKACJI	50
ZAŁĄCZNIK NR 20	63
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO – WARUNKI PRZYRODNICZE, STAN ŚRODOWISKA I RZEŻBA TERENU	64
ZAŁĄCZNIK NR 21	91
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO DZIEDZICTWO HISTORYCZNE I KRAJOBRAZ KULTUROWY ŁAŃCUTA ...	92
ZAŁĄCZNIK NR 22	109
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA TURYSTYKI, KULTURY, REKREACJI I SPORTU	110
ZAŁĄCZNIK NR 23	128
UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRAWA WŁASNOŚCI.....	129
ZAŁĄCZNIK NR 24	135
OBSZARY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH W ZAKRESIE ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	136
ZAŁĄCZNIK NR 25	143
OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	144
ZAŁĄCZNIK NR 26	200
LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE	201
ZAŁĄCZNIK NR 27	206
OBSZARY ZABUDOWANE WYMAGAJĄCE REHABILITACJI I PRZEKSZTAŁCEŃ	207

ZAŁĄCZNIK NR 28	213
OBSZARY KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W TYM OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W FORMIE ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ.....	214
ZAŁĄCZNIK NR 29	215
OBSZARY KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z POTRZEBY ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ.....	216
ZAŁĄCZNIK NR 30	218
KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI W TYM TERENY NIEZBĘDNE DO WYTYCZENIA ŚCIEŻEK ROWEROWYCH.....	219
ZAŁĄCZNIK NR 31	231
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE INŻYNIERII SANITARNEJ	232
ZAŁĄCZNIK NR 32	236
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI I TELEKOMUNIKACJI.....	237
ZAŁĄCZNIK NR 33	239
KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI, KULTURY, REKREACJI I SPORTU	240
ZAŁĄCZNIK NR 34.....	256
OBSZARY DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH ORAZ ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA	257
ZAŁĄCZNIK NR 35	259
PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA.....	260
SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁAŃCUTA WRAZ Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	286
SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁAŃCUTA WRAZ Z UZASADNIENIEM PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	288
SPIS TREŚCI.....	290
[ZAŁĄCZNIK NR 36.....	292
POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA ŁAŃCUTA.....	293
ZAŁĄCZNIK NR 37.....	301
SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA NR 3 STUDIUM.....	302
ZAŁĄCZNIK NR 38.....
SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA NR 3 STUDIUM.....	J***