

**Załącznik Nr 38 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Łańcuta  
z dnia ..... 2021 r.**

## [Załącznik nr 38

# SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA nr 3 STUDIUM

### OPRACOWANIE:



#### Zespół projektowy:

Główny projektant: mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Paweł Niemiec  
*uprawnienia urbanistyczne nr 1685  
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Projektanci: mgr inż. Anna Skiba  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Kamil Czarny  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Iwona Gaj  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Mateusz Biernat

## **SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA nr 3 STUDIUM**

### **I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZU, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Z uwagi na uwarunkowania środowiska, uwarunkowania społeczno – demograficzne i pełnione przez nie funkcje, jak również przeprowadzone analizy (ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne), przy uwzględnieniu możliwości budżetowych miasta Łańcut, proponowane zmiany obszaru objętego zmianą nr 3 Studium dotyczą wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów zostały opracowane przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w załączniku nr 36. Na potrzeby bilansowania przyjęto, iż wskaźniki określone w studium mają charakter wartości granicznych, które powinny być ustalane w skrajnych przypadkach. Posługiwano się wartością przeciętną, a przeciętne wartości poszczególnych wskaźników powinny być niższe/wyższe, w zależności od charakteru danego wskaźnika, tj. jeżeli wskaźnik określa wartość maksymalną, to przeciętna wartość tego wskaźnika będzie niższa, a jeżeli wskaźnik określa wartość minimalną, to przeciętna wartość tego wskaźnika będzie wyższa. Nie przyjmowano do obliczeń bilansowych granicznych wartości wskaźników urbanistycznych, ustalonych w części "kierunki".

Obszar zmiany nr 3 Studium zlokalizowany jest niemalże w całości poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponieważ opracowany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę umożliwia wyznaczenie nowych terenów usługowych i produkcyjnych, możliwe było wyznaczenie obszaru aktywności gospodarczej (P/U3). Jego powierzchnia wykorzystuje częściowo możliwą do realizacji powierzchnię użytkową zarówno usług jak i produkcji.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium określono rejony lokalizowania poszczególnych funkcji:

- P/U3 – obszary aktywności gospodarczej,
- Z3 – obszary zieleni,
- KDL3 – droga publiczna klasy lokalnej,
- KK3 – obszary komunikacji kolejowej.

W zmianie studium nie zawarto ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w części dot. audytu) ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego.

## II. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Przyjęte w zmianie Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę jakości przestrzeni otwartej i zurbanizowanej. Określone w zmianie Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wartości nieprzekraczalne. Zaleca się, aby jako wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmować parametry i wskaźniki urbanistyczne większe w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i mniejsze w zakresie intensywności wykorzystania terenu.

Ze względu na skalę opracowania rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę zasięgu poszczególnych funkcji do granic własności nieruchomości, jak również dopuszcza się:

- realizację urządzeń służących zapobieganiu klęsce powodzi i urządzeń melioracyjnych, prowadzących do nawodnienia lub odwodnienia gruntów rolnych i odprowadzania wód deszczowych z terenów zainwestowania;
- w każdym terenie realizację infrastruktury technicznej, rozumianej jako urządzenia i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- istniejące zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie, jako zgodne z ustaleniami studium;
- uzupełnienie układu drogowego o drogi niewskazane na rysunku studium (publiczne i wewnętrzne).

**Zmiana nr 3 Studium przyjmuje następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów dla poszczególnych funkcji:**

### 1) P/U3 – obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług) (1.P/U3)

Obszary aktywności gospodarczej – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług wraz z urządzeniami budowlanymi, budynkami garażowymi, gospodarczymi i higieniczno-sanitarnymi, dojazdami, dojazdami, parkingami oraz zielenią.

Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki, przy czym dla infrastruktury technicznej powierzchnia zabudowy nie większa niż 99% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla infrastruktury technicznej powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych); dla budowli oraz infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość do 40 m.

### 2) Z3 – obszary zieleni (1.Z3, 2.Z3, 3.Z3)

Obszary zieleni w postaci skwerów, parków, boisk, terenów wypoczynkowych, zieleni niskiej i wysokiej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- obszary wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych;

- dopuszcza się niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

### **3) KDL3 - droga publiczna klasy lokalnej**

Istniejące drogi klasy lokalnej.

Klasę techniczną drogi należy traktować, jako docelową, przy czym dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania, jako powodu nie zachowania parametrów.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu wyznaczonej na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego drogi zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości;
- dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację infrastruktury technicznej, takich jak: linie elektroenergetyczne, wodociągi, kolektory kanalizacji sanitarnych, gazociągi, linie teletechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi, .

### **4) KK3 – obszary kolejowe**

Istniejące obszary komunikacji kolejowej, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego takie jak: torowiska, bocznice kolejowe, drogi i obiekty inżynierskie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych) ponadto dla budowli oraz infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość do 40 m.

## **III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

### **1. Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego**

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z powyższą zasadą zakłada się, że rozwój społeczno-gospodarczy gminy odbywać się będzie z poszanowaniem zasobów środowiska. Oznacza to, że na każdym etapie rozwoju gminy równoważone będą potrzeby gospodarcze, społeczne i ekologiczne, a podejmowane działania będą umożliwiały zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, zmiana nr 3 Studium określa następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej prowadzące do zachowania, ochrony i rozwoju środowiska przyrodniczego gminy:

- sprawny monitoring zanieczyszczeń wraz z wyposażeniem gminy w proekologiczne media,
- waloryzacja wytypowanych obiektów i obszarów oraz użytkowanie zasobów lokalnych zgodnie z zasadami ekorozwoju;
- ograniczenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową,

- wykorzystanie przy zaopatrywaniu w ciepło budynków proekologicznych źródeł tj.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy oraz odnawialne źródła energii,
- nowoczesny system gospodarki odpadami,
- przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- poprawa stanu infrastruktury technicznej, priorytetowa realizacja kompleksowych systemów oczyszczania ścieków.

## **2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych**

Obszar zmiany nr 3 Studium w całości zlokalizowany jest w granicach w całości zlokalizowany udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 425 Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów, w związku z czym zaleca się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

Ponadto obszar zmiany nr 3 Studium zlokalizowany jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody.

## **3. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

W ramach ochrony środowiska i jego zasobów oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- zachowania zrównoważonego rozwoju,
- racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami,
- przeciwdziałania zanieczyszczeniom,
- przywracania elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowania różnorodności biologicznej,
- ograniczenia emisji substancji szkodliwych dla środowiska do wód powierzchniowych poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości i komunikacją drogową,
- ograniczenia emisji i imisji substancji szkodliwych dla środowiska do powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości, w tym związanych z komunikacją drogową,
- przeciwdziałania niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska w tym wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- poprawy stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej,
- poprawy realizacji kompleksowych systemów oczyszczania ścieków,
- prowadzenia stałego monitoringu środowiskowego,
- działań które przyczynią się do poprawy jakości wód powierzchniowych oraz uniknięcia ich zanieczyszczenia,
- respektowania zasad zagospodarowania na obszarach i w otoczeniu obiektów przyrody prawnie chronionej.

## **4. Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

W ramach ochrony krajobrazu kulturowego oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych,
- należy dążyć do minimalizowania dysonansów przestrzennych,
- zaleca się zagospodarowanie terenów niezabudowanych zielenią.

## **IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 710). Nie występują również obszary ani obiekty wymagające objęcia ochroną, jak również dobra kultury współczesnej.

W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej dla obszaru zmiany nr 3 Studium.

## **V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien współtworzyć przestrzeń ze swoim otoczeniem, poprzez korzystanie z istniejących dróg oraz budowę nowych ciągów komunikacyjnych, które będą umożliwiały równoprawne korzystanie z dróg użytkowników samochodów, transportu zbiorowego, ruchu towarowego i pieszego.

Konieczne wydaje się planowanie ścieżek rowerowych oraz wyznaczanie i tworzenie nowych miejsc do parkowania.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyznaczenie dodatkowych dróg, zarówno publicznych jak i wewnętrznych, niewskazanych na rysunku zmiany Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, jak również ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

#### **1) Układ drogowy**

Podstawowy układ drogowy obszaru objętego zmianą nr 3 Studium stanowi istniejąca droga gminna (ul. Polna) - droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego. Układ ten może zostać uzupełniony przez drogi gminne zarówno publiczne, jak i wewnętrzne, w celu prawidłowego obsłużenia obszaru objętego zmianą nr 3 Studium.

Geometria skrzyżowania dróg powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu, o ile pozwalają na to warunki terenowe.

#### **2) Parkowanie i miejsca postojowe**

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów.

Minimalna liczba miejsc do parkowania powinna wynosić nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych lub nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

Liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż ustalona w przepisach odrębnych.

#### **3) Ruch pieszy i rowerowy**

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium zaleca się utrzymanie istniejących i realizację nowych chodników, dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych. Zaleca się wyraźne oznakowanie tras na terenie oraz modernizację istniejących dróg na odcinkach przeznaczonych dla ruchu rowerowego. Ruch rowerowy może odbywać się również wzdłuż wszystkich dróg. W każdym z tych przypadków zaleca się wydzielenie osobnego pasa dla rowerzystów. Szczegółowy przebieg tras rowerowych należy zweryfikować i ostatecznie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **4) Komunikacja kolejowa**

Przez obszar objęty zmianą nr 3 Studium przebiega linia kolejowa opisana w rozdziale II, oznaczona na rysunkach Studium. Zakłada się utrzymanie istniejących linii kolejowych.

Lokalizacja przyszłych inwestycji w sąsiedztwie terenów kolejowych musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii oraz w momencie jej budowy, rozbudowy, przebudowy. Sposoby zagospodarowania terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych określają przepisy odrębne.

## **5) Transport publiczny**

W celu poprawy dostępności terenów, należy dążyć do rozwoju zasięgu i dostępności transportu publicznego.

## **2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

### **1) Gospodarka wodno-ściekowa**

Podstawowym źródłem wody pitnej są i pozostaną nadal wody podziemne.

Głównym zadaniem gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód podziemnych, ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed zanieczyszczeniem.

W zmianie nr 3 Studium zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci. Dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.

Utrzymuje się istniejący system odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo w tym retencjonowanie oraz istniejącymi rowami i ciekami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji, retencjonowanie lub zagospodarowanie powierzchniowo.

### **2) Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się za pomocą Głównego Punktu Zasilania (GZP) zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą nr 3 Studium. Dopuszcza się budowę dystrybucyjnej i rozdzielczej sieci energetycznej, w tym linii średniego i niskiego napięcia, jak również stacji transformatorowych.

### **3) Zaopatrzenie w gaz**

Dopuszcza się budowę dystrybucyjnej i rozdzielczej sieci gazowej, w tym gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno - pomiarowych niezbędnych do zaopatrzenia w gaz sieciowy.

### **4) Telekomunikacja**

Zmiana nr 3 Studium zakłada rozbudowę sieci przewodowych i bezprzewodowych zgodnie z występującym zapotrzebowaniem. W przypadku realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. niezbędne jest zgłoszenie tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji w tym zakresie na wszystkich terenach.

### **5) Gospodarka odpadami**

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie przewiduje się lokalizacji składowiska odpadów komunalnych.

Zasady odbioru odpadów zgodnie z ustaleniami przyjętego przez gminę Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Łańcuta oraz zgodnie z zapisami Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Podkarpackiego.



## **VI. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

Cele publiczne, o których mowa w zmianie Studium, określone zostały w art. 6. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zmiana nr 3 Studium zakłada, że tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach każdego z obszarów. Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą przede wszystkim wszystkie drogi publiczne, tereny urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzaniu i utylizacji odpadów (tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej - wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji), wodne zbiorniki retencyjne.

### **2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczenia krajowym.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie wskazuje obszar inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **VII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

### **1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **3. Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych**

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie wyznacza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni ponad 2000m<sup>2</sup> (art. 10. ust. 2 pkt. 8).

### **4. Obszary przestrzeni publicznej**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

## **VIII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM**



## **WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

### **1. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Ze względu na charakter obszaru objętego zmianą nr 3 Studium, jak również planowane kierunki zagospodarowania obszaru, zaleca się, aby gmina sporządziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący cały obszar. Celem zabiegu jest opracowanie ustaleń spójnych dla całego obszaru, których realizacja spowoduje racjonalne gospodarowanie przestrzenią, a także zapewni odpowiednią ochronę środowiska.

### **2. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Obszar objęty zmianą nr 3 Studium w całości zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta, jak również nie występują w jego granicach tereny leśne, w związku z czym nie zachodzi potrzeba wyznaczenia obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie wyznacza się obszarów wymagających zmiany przeznaczenia.

## **IX. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

W granicach zmiany nr 3 Studium zakłada się sukcesywne ograniczanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej wraz z rozwojem przestrzennym wyznaczonych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W odniesieniu do leśnej przestrzeni produkcyjnej, ze względu na brak terenów leśnych w obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się kierunków i zasad ich kształtowania.

## **X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania.

## **XI. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, ze względu na występowania złoża.

## **XII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, ze względu na brak ich występowania.

## **XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, ze względu na brak ich występowania.

#### **XIV. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się obszarów zdegradowanych, ze względu na brak ich występowania.

#### **XV. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

Zasięg i granice terenów zamkniętych na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium wyznaczono na podstawie Decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych z późn. zm.

Strefy ochronne dla terenów kolejowych ograniczają się do granic działek. Granice terenów zamkniętych wskazano na rysunkach zmiany nr 3 Studium.

Dla terenów zamkniętych wskazano przeznaczenie KK3. Szczegółowe warunki zagospodarowania na tych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

#### **XVI. GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU**

##### **1. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**

W myśl art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

W związku z powyższym wyznacza się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oznaczone na rysunku studium – KIERUNKI, które są tożsame z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

##### **2. Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**

Wyznacza się granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oznaczone na rysunku studium - KIERUNKI.

Granice stref ochronnych zostały wyznaczone dla planowanych obiektów OZE w postaci granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu, które tożsame są z granicami obszarów, na których

rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

## **XVII. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Celem opracowania zmiany nr 3 Studium dla terenu wyznaczonego na podstawie uchwały XIV/101/2019 Rady Miasta Łańcuta z dnia 4 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany nr 3 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta, zmienionej uchwałą nr XXIX/179/2020 Rady Miasta Łańcuta a dnia 29 lipca 2020 r., było sporządzenie dokumentu zawierającego kierunki rozwoju poszczególnych funkcji na terenie jednostki objętej zmianą. Zmiany wniesione do dokumentu polegają przede wszystkim na dostosowaniu ustaleń studium w zakresie możliwych przeznaczeń, zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych do aktualnego zapotrzebowania na obszarze objętym zmianą. Wprowadzone zmiany uwzględniają ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. w zakresie ochrony środowiska. Powyższe opracowanie wykonane zostało zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenu objętego niniejszą zmianą.

W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777) w ramach zmiany nr 3 Studium w załączniku nr 36 oceniono potrzeby i możliwości rozwoju całego miasta Łańcuta. W ramach analiz brano pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozę demograficzną dla gminy w perspektywie do 2050 roku oraz uwzględniono możliwości finansowe gminy. Zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie prognozowanego zapotrzebowania na tereny pod poszczególne funkcje oraz chłonności terenów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę dokonano bilansu terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne. Bilans wykazał, iż na terenie gminy, możliwe jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod funkcje usługowe i produkcyjne oraz, że nie ma podstaw do wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową poza obszarami o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono wyniki analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W strukturze docelowych jednostek terenowych na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- P/U3 – obszary aktywności gospodarczej,
- Z3 – obszary zieleni,
- KDL3 – droga publiczna klasy lokalnej,
- KK3 – obszary komunikacji kolejowej.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokument Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.]\*\*\*

---

\*\*\* zmiany wprowadzone zmianą nr 3 Studium