



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZALESZANY

## CZEŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



SPORZĄDZIŁ:

**WÓJT GMINY ZALESZANY**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Paweł Pizło – kierownik zespołu

mgr inż. Daniel Jakubiak

mgr inż. Łukasz Stęplewski

mgr Michał Pyra

mgr inż. Beata Zalewska

inż. Emilia Żeromska

lic. Mateusz Metkowski



PRACOWNIA  
PROJEKTOWANIA  
URBANISTYCZNEGO  
37-450 Stalowa Wola, ul. Narutowicza 2/6A - REGON 361536927 - NIP 8652158642  
pracownia: 00-055 Warszawa, ul. Pl. Jana H. Dąbrowskiego 5/3  
tel.: 22 299-33-43 e-mail: projektowanieurbanistyczne@wp.pl

**Zaleszany, 2022**

**SPIS TREŚCI:**

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

ROZDZIAŁ 1

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	W 4
--	--------

ROZDZIAŁ 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO GMINY .....	7
--	---

ROZDZIAŁ 3

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENÓW WYŁĄCZONYCH SPOD ZABUDOWY .....	8
--	---

ROZDZIAŁ 4

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	14
---	----

ROZDZIAŁ 5

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	20
--	----

ROZDZIAŁ 6

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	22
--	----

ROZDZIAŁ 7

OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	31
----------------------------	----

ROZDZIAŁ 8

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	33
--	----

ROZDZIAŁ 9

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU.....	34
--	----

ROZDZIAŁ 10

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....	35
---	----

ROZDZIAŁ 11

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	36
--	----

ROZDZIAŁ 12

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	37
--	----

ROZDZIAŁ 13

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	39
---	----

ROZDZIAŁ 14

OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY ...	41
---	----

ROZDZIAŁ 15

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 ROKU O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY .42

ROZDZIAŁ 16

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....43

ROZDZIAŁ 17

TERENY ZAMKNIĘTE.....44

ROZDZIAŁ 18

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE .....45

ROZDZIAŁ 19

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW .....46

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ .....47

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR ..... RADY GMINY ZALESZANY Z DNIA ..... 2022 R.....49

Objaśnienia użytych znaczników w tekście zmiany Studium:

aabbccdd - wyraz bądź ciąg wyrazów dodany w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

## ROZDZIAŁ I

### **KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

Wszelkie kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Zaleszany powinny odbywać się przy uwzględnieniu następujących zasad:

- tworzenia warunków zmierzających do poprawy jakości życia wszystkich mieszkańców gminy,
- harmonijnego, skoordynowanego rozwoju struktur osadniczych przy uwzględnieniu cech i walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz tradycji regionu,
- przeciwdziałania nadmiernemu „rozpraszaniu” zabudowy poza obszary istniejącej zwartej zabudowy o całkowicie wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- stałego dążenia do kształtowania i poprawy ładu przestrzennego w gminie,
- ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych skorelowanego z procesem rozwoju społeczno-gospodarczego,
- wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla rozwoju gospodarczego gminy,
- bezpieczeństwa publicznego, ochrony zdrowia i życia ludzi, ochrony mienia,
- wykorzystania ponadlokalnych powiązań komunikacyjnych (istniejących i lokalnych) służących wzmocnieniu konkurencyjności gminy w regionie oraz rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy,
- rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej przy uwzględnieniu integralności wewnętrznej gminy.

#### **Główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Zaleszany to:**

- utrzymanie ścisłych relacji funkcjonalno-przestrzennych z miastem Stalowa Wola, będącym odrębną jednostką administracyjną, mającym istotny wpływ na funkcjonowanie gminy i stanowiącym zaplecze usługowe w zakresie usług publicznych i komercyjnych oraz rynek pracy dla mieszkańców gminy Zaleszany,
- wzmocnienie roli miejscowości Zaleszany, Turbia i Pilchów jako podstawowych ośrodków usługowych gminy, przede wszystkim w zakresie usług administracji, usług publicznych oraz szeroko rozumianych usług komercyjnych,
- wzmacnianie roli miejscowości: Zaleszany, Zbydniów, Turbia i Pilchów w strukturach przestrzennych gminy jako głównych ośrodków osadniczych,
- dalszy rozwój struktur osadniczych w oparciu o istniejące jednostki osadnicze przy jednoczesnym dążeniu do skupiania zabudowy,
- dalszy rozwój przemysłu górniczego w oparciu o istniejące zasoby surowców naturalnych wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem,
- realizacja zbiorników małej retencji „Zaleszany I” i „Zaleszany II” (zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego),
- utrzymanie rolniczego charakteru obszarów wiejskich gminy,
- stworzenie warunków do wielofunkcyjnego rozwoju wsi, m.in. poprzez rozwój agroturystyki, rolnictwa specjalistycznego oraz przetwórstwa rolno-spożywczego,
- zachowanie istniejących kompleksów leśnych oraz dążenie do wyrównania granicy polno-leśnej,

- ochrona szczególnie wartościowych elementów krajobrazu kulturowego – obiektów i obszarów zabytkowych, zwłaszcza zespołów dworsko-parkowych i zabytkowych cmentarzy,
- ochrona szczególnie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych, przede wszystkim obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- utrzymanie ciągłości ekologicznej w obrębie korytarzy ekologicznych o randze paneuropejskiej (Puszcza Sandomierska-Lasy Janowskie i Puszcza Sandomierska) oraz lokalnej (zwłaszcza na terenach leśnych i w dolinach rzecznych w centralnej części gminy - w rejonie doliny Starego Sanu),
- rozwój przestrzenny gminy w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, poprawa stanu technicznego istniejących dróg, poprawa dostępności komunikacyjnej gminy poprzez usprawnienie transportu zbiorowego,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej (zwłaszcza sieci kanalizacji sanitarnej), propagowanie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

**W celu realizacji sformułowanych powyżej głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy Zaleszany, w niniejszym Studium wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN, 2.MN\*, 4.MN\*, 5.MN\*, 6.MN\*, 7.MN\*, 8.MN\*, 9.MN\*, 10.MN\*, 11.MN\*, 12.MN\*, 13.MN\*, 14.MN\*, 15.MN\*, 16.MN\*, 17.MN\*, 18.MN\*),
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ (MNU),
- **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (3.MW\*),**
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (RM),
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U),
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ (PU),
- TERENY SPORTOWO-REKREACYJNE (US),
- TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN (PE),
- TEREN PŁYTY LOTNISKA SPORTOWEGO (LT1),
- TEREN URZĄDZEŃ LOTNISKA SPORTOWEGO (LT2),
- TERENY CMENTARZY (ZC),
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (IT),
- TERENY LASÓW I ZADRZEWIŃ (LS),
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (WS1),
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ (ZP),
- TERENY ŁĄK I PASTWISK (Ł),
- TERENY ROLNE (R),
- **TEREN ROLNY Z DOPUSZCZENIEM ZALESIEŃ (1.R/ZL\*),**
- TERENY KOLEJOWE (KK).

Łączna powierzchnia obszarów przewidzianych w niniejszym Studium do rozwoju zabudowy na terenie gminy Zaleszany wynosi około 1230 ha (w tym obszary istniejącej zabudowy), co stanowi około 13,9 % całkowitej powierzchni gminy.

*Na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” granice poszczególnych terenów zostały wyznaczone orientacyjnie. Ich ostateczny zasięg podlega uszczegółowieniu, w zależności od warunków lokalnych, podziałów geodezyjnych oraz sposobu zagospodarowania i użytkowania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

## ROZDZIAŁ 2

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO GMINY

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz prawidłowej struktury osadniczej gminy Zaleszany należy stosować w odpowiednim zakresie następujące zasady:

- zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z ich naturalnymi predyspozycjami,
- dążenie do wytworzenia zwartych zespołów zabudowy, w oparciu o istniejące ośrodki osadnicze i usługowe w gminie,
- wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej, produkcyjno-usługowej, terenów wielofunkcyjnych, obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- rozwój jednostek osadniczych z poszanowaniem walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- kształtowanie spójnych architektonicznie i urbanistycznie zespołów zabudowy, pierzei ulic, wyeksponowanych widokowo fragmentów zabudowy,
- równoważenie proporcji między terenami zabudowanymi, a obszarami otwartymi,
- kształtowanie lokalnych przestrzeni publicznych, np.: w formie mniejszych i większych placów, terenów zieleni publicznej, służących integracji społecznej, zarówno na terenie istniejących zespołów zabudowy jak i przy projektowaniu nowych zespołów zabudowy,
- harmonizowanie zabudowy historycznej i współczesnej, zwłaszcza w zakresie gabarytów i wysokości nowo projektowanych budynków,
- stopniowe likwidowanie obiektów dysharmonijnych w przestrzeni; w przypadku obiektów w złym stanie technicznym należy rozważyć ich rozbiórkę (o ile nie są to obiekty zabytkowe, bądź prezentujące wysokie walory architektoniczne),
- wydzielanie nowych działek budowlanych, w taki sposób, aby posiadały one bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub dostęp do tejże drogi poprzez drogi wewnętrzne.

Proponuje się, aby reklamy i szyldy w przestrzeni umieszczać w taki sposób, aby swoją formą, wielkością i kolorystyką nie zniekształcały istniejących układów przestrzennych oraz architektury budynków. W przestrzeni publicznej (ulice, place) powinny być one umieszczane w formie ujednoliconych urządzeń reklamowych zintegrowanych z obiektami małej architektury.

Reklamy oraz szyldy nie powinny być realizowane na terenach rolnych, lasów, cmentarzy i zabytkowych parków podworskich.

W niniejszym Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej. Natomiast przestrzeniami o charakterze publicznym są: tereny dróg publicznych i placów oraz tereny zieleni parkowej. Na etapie sporządzania planów miejscowych, na terenach wskazanych pod zabudowę, należy przewidzieć lokalne przestrzenie publiczne o charakterze placów, skwerów, parków czy zieleńców.

### ROZDZIAŁ 3

## KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENÓW WYŁĄCZONYCH SPOD ZABUDOWY

### Zakłada się następujące kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę:

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, 2.MN\*, 4.MN\*, 5.MN\*, 6.MN\*, 7.MN\*, 8.MN\*, 9.MN\*, 10.MN\*, 11.MN\*, 12.MN\*, 13.MN\*, 14.MN\*, 15.MN\*, 16.MN\*, 17.MN\*, 18.MN\*):**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej (U),
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej – 40%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej: wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU):**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (w tym zabudowa usług publicznych),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10 m, zabudowy usługowej – 12 m (dla zabudowy usług publicznych - 15 m),
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.



**Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3.MW\*):**

- przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych), dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej (U),
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 15 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej – 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy wielorodzinnej - 1500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 70% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy zagrodowej (RM):**

- przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w tym: produkcja rolnicza i przetwórstwo rolno-spożywcze, turystyka wiejska i agroturystyka,
- jako funkcje uzupełniające dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), a ponadto zabudowę usługową (w tym zabudowę usług publicznych) oraz pozarolniczą zabudowę produkcyjną, składową i magazynową, dla których przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej (PU),
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej, produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, turystyki wiejskiej i agroturystyki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy zagrodowej – 2000 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy usługowej (U):**

- przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym zabudowa usług publicznych,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, dla zabudowy usług publicznych - 15 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 20% (dla zabudowy usług publicznych - 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (PU):**

- przeznaczenie: zabudowa usługowa (w tym zabudowa usług publicznych), produkcyjna, składowa i magazynowa, hurtownie oraz różnego rodzaju bazy i zaplecza techniczne,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, dla zabudowy usług publicznych - 15 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 15% (dla zabudowy usług publicznych - 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy produkcyjnej – 1500 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 60% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

#### **Tereny sportowo-rekreacyjne (US):**

- przeznaczenie: tereny sportowo–rekreacyjne (w tym boiska i urządzenia sportowe, place zabaw, pola namiotowe i kempingowe, budowle i urządzenia służące obsłudze ruchu rekreacyjnego i turystycznego), z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej związanej z obsługą terenów sportowo–rekreacyjnych (hale sportowe, obiekty gastronomiczne, zaplecza sanitarno–techniczne, usługi handlu),
- dopuszcza się realizację ogrodów botanicznych lub zoologicznych, przy zachowaniu zasad umożliwiających zapewnienie ich prawidłowej działalności i rozwoju – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 40%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki.

#### **Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni (PE):**

- przeznaczenie: obiekty związane z powierzchniową eksploatacją kopalni,
- zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,

- dla terenu PE położonego częściowo w zasięgu OZW NATURA 2000 „Dolina Dolnego Sanu” (w miejscowości Motycze Szlacheckie) należy pozostawić 10-metrowy bufor wokół istniejącego rowu melioracyjnego, na którym należy pozostawić pas zieleni naturalnej,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, zieleń naturalną (w tym lasy), wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy oraz zakładu górniczego.

**Teren płyty lotniska sportowego (LT1):**

- przeznaczenie: obszar płyty lotniska sportowego,
- utrzymuje się istniejącą płytę lotniska z możliwością jej przebudowy i modernizacji,
- dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu zielenią niską, z zakazem realizacji zabudowy kubaturowej.

**Teren urządzeń lotniska sportowego (LT2):**

- przeznaczenie: obszar urządzeń lotniska sportowego,
- dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji urządzeń lotniska (technicznych i administracyjnych),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, w szczególności obiektów gastronomicznych, hoteli oraz usług handlu), dla których przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej (U),
- funkcje uzupełniające: dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, zieleń urządzonej i naturalna, tereny infrastruktury technicznej.

Na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wyznaczono zasięg strefy izolacyjnej lotniska z zagospodarowaniem zielenią niską, z zakazem realizacji zabudowy kubaturowej.

Dla bezpiecznego funkcjonowania lotniska należy stosować strefy ograniczeń wysokości zabudowy, przedstawione na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

**Tereny infrastruktury technicznej (IT):**

- przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki – do 60% powierzchni działki.

**Zakłada się następujące kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów zieleni (za wyjątkiem obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, dla których kierunki zagospodarowania i użytkowania terenów zostały przedstawione w rozdziale 12.):**

**Tereny cmentarzy (ZC):**

- wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
- dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, usługi związane z funkcją podstawową,
- dopuszcza się, aby nieczynne cmentarze historyczne zostały urządzone jako tereny zieleni parkowej z zachowaniem obiektów zabytkowych.

**Tereny zieleni parkowej (ZP) oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej (istniejące lub wydzielane w ramach innych terenów):**

- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni urządzonej powinny mieć formę parków lub zieleńców,
- ustala się ochronę zabytkowego starodrzewu i układów przestrzennych zabytkowych parków podworskich w Zaleszanych i Zbydniowie,
- dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu usług gastronomii, kultury, usług sportu i rekreacji,
- architektura budynków usługowych, ich gabaryty będą określone na etapie planu miejscowego, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy.

Na terenie gminy Zaleszany jako obszary wyłączone spod zabudowy wskazuje się tereny położone:

- w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych,
- w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (raz na 10 lat) oraz średnie (raz na 100 lat),
- w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- w strefie izolacyjnej lotniska sportowego w Turbi.

Ponadto ograniczenia w realizacji zabudowy obowiązują dla terenów:

- położonych w pasie technologicznym:
  - linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV o szerokości 25,0 m od osi linii w obu kierunkach,
  - linii WN110 kV o szerokości 20,0 m od osi linii w obu kierunkach,
  - linii SN 30 kV i 15 kV o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach.
- położonych w strefach kontrolowanych od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokości:
  - dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego - 16,5 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 i DN400/500, 15,0 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN250/300, DN80, DN50 oraz 2,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 do SRP Zbydniów,
  - dla obiektów zakładów przemysłowych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodół, szop, garaży) - 15,0 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN500, DN400/500, DN250/300, DN80, DN50 oraz 2,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 do SRP Zbydniów,
  - dla pozostałych projektowanych obiektów terenowych - odległość zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania,
- położonych w strefach kontrolowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi gazociągu w obu kierunkach),
- położonych w strefach sanitarnych od czynnych cmentarzy o szerokości 50 m,
- położonych w strefach sanitarnych od czynnych cmentarzy o szerokości 150 m,
- położonych w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,

- położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych,
- położonych na obszarach objętych nieprzekraczalnymi ograniczeniami w wysokości obiektów budowlanych, wyznaczonymi w związku z funkcjonowaniem lotniska sportowego w Turbi,
- lasów, gdzie dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką leśną i dopuszczonej w odpowiednich planach urządzania lasu i uproszczonych planach urządzania lasu,
- powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, gdzie dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z funkcją terenu (zabudowa zakładów górniczych).

Wszelką planowaną zabudowę stałą i tymczasową o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na terenie gminy Zaleszany zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

*Przyjęte parametry i wskaźniki dla poszczególnych terenów wskazanych na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”, mają charakter orientacyjny i uśredniony, a tym samym podlegają uszczegółowieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

*Dla istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenu, wskaźników i architektury budynków według stanu istniejącego lub wynikających z obowiązujących planów miejscowych.*

*Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, służącej bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.*

*W przypadku likwidacji obiektów, dla których strefy ochronne zostały ustanowione, lub likwidacji stref ochronnych, zakazy w nich obowiązujące przestają być obligatoryjne.*

*W przypadku zmiany granic wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu, lub w sytuacji ustanowienia nowych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych i sanitarnych, stref powodziowych, obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszarów i obiektów chronionych, ograniczenia w nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio w planach miejscowych.*

## ROZDZIAŁ 4

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

Stan środowiska przyrodniczego ma znaczący wpływ na jakość zamieszkiwania na terenie gminy Zaleszany. Posiada ona bogate zasoby naturalne, związane głównie z rozległymi terenami otwartymi w północnej części gminy oraz kompleksami leśnymi w jej części centralnej i południowej. W związku z tym szeroko rozumiana ochrona środowiska przy jednoczesnym wykorzystaniu zasobów środowiska naturalnego ma niezwykle duże znaczenie dla rozwoju i funkcjonowania gminy.

Główne cele w zakresie ochrony środowiska to:

- wyznaczenie stref wyłączonych spod zabudowy, obejmujących lasy, skupiska zieleni oraz nieużytki, łąki i pastwiska tworzące system terenów otwartych,
- ochrona obszarów NATURA 2000, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów nr 425, gminnego ujęcia wód podziemnych w Kotowej Woli (wraz ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej), obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w tym gleb o najwyższej przydatności rolniczej), cieków i zbiorników wodnych przed zanieczyszczeniem, szczególnie poprzez wprowadzanie odpowiedniego dla danego terenu sposobu zagospodarowania oraz uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- utrzymanie właściwych stosunków wodnych dla zachowania równowagi biologicznej obszarów przyrodniczych oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochrona różnorodności biologicznej: ekosystemów leśnych, parkowych, cmentarzy, ekosystemów wodnych, łąkowych, starorzeczy, obszarów mokradłowych i torfowiskowych,
- nie dopuszczenie do lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej, które w istotny sposób mogłyby wpłynąć na degradację środowiska przyrodniczego,
- zrównoważone wykorzystanie potencjału środowiska naturalnego.

#### **Ochrona powietrza:**

Zadania z zakresu ochrony powietrza powinny obejmować ochronę przed zanieczyszczeniami chemicznymi i pyłami, ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ochronę przed hałasem i wibracjami.

Ochrona przed emisją zanieczyszczeń chemicznych i pyłów powinna polegać na:

- docelowym ograniczeniu stosowania w indywidualnych i zbiorczych źródłach ciepła pieców wysokoemisyjnych i zastępowanie ich rozwiązaniami niskoemisyjnymi,
- ograniczeniu stosowania w indywidualnych i zbiorczych źródłach ciepła paliw wysokoemisyjnych, w szczególności takich jak: koks, miał, oleje ciężkie i przepracowane i zastępowanie ich paliwami niskoemisyjnymi jak: gaz, oleje opałowe oraz wszelkimi paliwami ekologicznymi i odnawialnymi źródłami energii ze szczególnym uwzględnieniem mikroinstalacji,
- rozwoju sieci gazu ziemnego, w takim stopniu, aby zapewnić dostęp do celów grzewczych obiektom budowlanym przeznaczonym na pobyt ludzi,
- stosowaniu urządzeń odpylających dla obiektów usługowych i produkcyjnych emitujących do atmosfery pyły,
- stosowaniu w budownictwie rozwiązań technologicznych służących zabezpieczeniu przed nadmierną utratą ciepła z ogrzewanych budynków,
- stopniowym zwiększaniu lesistości gminy,

- zapobieganiu skutkom suszy na obszarach rolnych, co dotyczy się głównie gruntów ornych okresowo pozbawionych pokrywy roślinnej,
- ograniczeniu lokalizacji nowych obiektów i przedsięwzięć, w których zastosowane instalacje i technologie mogłyby powodować emisję pyłów i gazów w stopniu przekraczającym dopuszczone przepisami odrębnymi normy poza terenem działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Ochrona przed emisją promieniowania elektromagnetycznego powinna polegać na:

- ograniczeniu budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zwłaszcza niskiego i średniego napięcia i stopniowym ich zastępowaniu liniami podziemnymi,
- ograniczeniu lokalizowania w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi,
- ograniczeniu lokalizacji w terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i związanej z pobytem ludzi, obiektów emitujących pola elektromagnetyczne o promieniowaniu przekraczającym dopuszczalne przepisami odrębnymi poziomy promieniowania,
- preferencji do lokalizowania obiektów radiolokacyjnych, radiokomunikacyjnych i radionadawczych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową.

Ochrona przed hałasem powinna polegać na:

- zapewnieniu określonych przepisami odrębnymi standardów akustycznych w środowisku,
- wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę z uwzględnieniem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów terenów, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- modernizacji dróg, w tym w szczególności stosowaniu nawierzchni ograniczających emisję hałasu, zwiększeniu ich przepustowości,
- stosowaniu technicznych środków uspokajania ruchu na drogach lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych obsługujących tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej.

### **Ochrona wód:**

Na terenie gminy Zaleszany kluczowym zadaniem jest ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów, który obejmuje obszar całej gminy. Ponadto zgodnie z „Dodatkem do dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów”, cały teren gminy jest również objęty projektowanym obszarem ochronnym tego zbiornika.

Ochrona wód podziemnych i wód powierzchniowych na terenie gminy powinna polegać na:

- rozwijaniu zbiorczej sieci wodociągowej w takim stopniu, aby zapewnić dostęp do niej wszystkim obiektom i terenom zabudowanym i przeznaczonym pod zabudowę zgodnie z zapotrzebowaniem,
- ochronie ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ograniczeniu możliwości realizacji nowych indywidualnych ujęć wód w gospodarstwach domowych na terenach zwodociągowanych,
- maksymalnym ograniczeniu zrzutu zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych,
- rozwijaniu sieci kanalizacyjnej na terenach wyznaczonych do osadnictwa i istniejących terenów osadniczych, zgodnie z zapotrzebowaniem oraz przy uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych,
- dopuszczeniu stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki dla nowo realizowanej zabudowy jedynie jako rozwiązań tymczasowych, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- dopuszczeniu indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub zbiornikach bezodpływowych tylko na obszarach rozproszonej zabudowy wsi, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej,

- ograniczeniu lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych,
- dostosowaniu lokalizacji terenów przeznaczonych dla zabudowy i nowych obiektów budowlanych do struktur hydrogeologicznych,
- likwidacji wszystkich nieczynnych studni i otworów stanowiących potencjalne drogi ułatwionej migracji zanieczyszczeń,
- utrzymaniu ciągłości i drożności istniejących systemów melioracyjnych z przebudową tych systemów w kierunku nawadniania terenu gminy,
- przechowywaniu i stosowaniu w rolnictwie nawozów sztucznych i organicznych (obornika, gnojowicy) oraz środków ochrony roślin w sposób określony w przepisach odrębnych,
- likwidowaniu ewentualnych nielegalnych wysypisk i miejsc zrzutu ścieków,
- ochronie ciągłości rzek i dolin rzecznych oraz ich obudowy biologicznej, w tym budowie i modernizacji przepławek,
- ograniczenie „obudowy” koryt rzek poprzez zachowanie minimalnej odległości 1,5 m nowej zabudowy i ogrodzeń od górnej krawędzi brzegu rzek,
- utrzymaniu jak najwyższego poziomu retencji wód opadowych i roztopowych na terenach zabudowanych poprzez: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych w pierwszej kolejności do gruntu, utrzymanie maksymalnych powierzchni biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych, minimalizowanie stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych,
- ochronie i restytucji obszarów mokradłowych, wodno-błotnych, oraz naturalnych zbiorników wodnych,
- budowie zbiorników małej retencji „Zaleszany I” i „Zaleszany II” w celu poprawy stosunków wodnych - na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wskazano planowane zbiorniki małej retencji oznaczone zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego,
- podczyszczaniu wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Ochrona powierzchni ziemi, gleb oraz surowców naturalnych:**

Ochrona powierzchni ziemi dotyczy głównie rzeźby terenu, która powinna polegać na:

- realizacji inwestycji, szczególnie liniowych, w sposób najmniej wpływający na naturalną rzeźbę terenu, w tym wymagających tworzenia znacznych wykopów lub nasypów,
- uwzględnieniu naturalnej rzeźby terenu podczas realizacji zabudowy i jego zagospodarowania,
- ochronie naturalnych wzniesień i pagórków przed erozją poprzez utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- eliminacji nielegalnej eksploatacji surowców mineralnych, prowadzonej poza obszarami górniczymi ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych,
- rekultywacji terenów po zakończonej eksploatacji surowców naturalnych.

Ochrona gleb przed degradacją powinna polegać na:

- podejmowaniu tych samych działań w zakresie gospodarowania ściekami, wodami opadowymi i roztopowymi, nawozami i środkami ochrony roślin na terenach upraw rolnych, co przyjęto w stosunku do wód powierzchniowych i podziemnych, a ponadto:
  - ochronie gleb najwyższych klas bonitacyjnych i gruntów organicznych przed nadmierną i nieuzasadnioną zabudową,
  - ochronie trwałych użytków zielonych przed ich likwidacją i fragmentaryzacją,
  - wapnowaniu gleb zakwaszonych wskutek nadmiernego wykorzystywania w rolnictwie nawozów organicznych i sztucznych,
  - utrzymaniu ciągłości i drożności istniejących systemów melioracyjnych, z przebudową tych systemów w kierunku nawadniania gminy,



- budowie obiektów małej retencji wodnej w celu poprawy warunków gruntowo-wodnych oraz nawadniania terenów narażonych na suszę.

### **Ochrona przyrody:**

Jak wskazano w części Studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w granicach gminy Zaleszany istnieją obszary i obiekty objęte ochroną na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Są to:

- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Dolina Dolnego Sanu (PLH180020),
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Sandomierska (PLB180005),
- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Enklawy Puszczy Sandomierskiej (PLH180055),
- drzewa uznane za pomniki przyrody (44 drzewa).

#### ***Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Dolina Dolnego Sanu (PLH180020):***

Został on ustanowiony na mocy Decyzji Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty i składających się na kontynentalny region biogeograficzny. Na terenie gminy Zaleszany obejmuje on centralną i północną część gminy.

Dla OZW Dolina Dolnego Sanu nie ustanowiono dotychczas planu zadań ochronnych. W chwili obecnej (stan na grudzień 2017 r.) plan zadań ochronnych dla ww. obszaru jest w trakcie opracowania w ramach projektu „Opracowanie planów zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 (PZO bis) POIS.02.04.00-00-0193/16 na terenie województwa podkarpackiego”.

Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach OZW Dolina Dolnego Sanu określone są w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, a po ustanowieniu planu zadań ochronnych dla przedmiotowego obszaru, również w wytycznych tegoż planu.

#### ***Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Sandomierska (PLB180005):***

Aktualne granice obszaru określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 05.09.2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.07.179.1275). W obrębie gminy Zaleszany obejmuje on niewielki fragment łąk w rejonie południowo-zachodniej granicy gminy.

Dla SOO Puszcza Sandomierska nie ustanowiono dotychczas planu zadań ochronnych. Plan przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie z dnia 4 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Sandomierska PLB180005 został unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 8 czerwca 2016 r., sygn. akt II SA/Rz 1110/15.

Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach SOO Puszcza Sandomierska określone są w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, a po ustanowieniu planu zadań ochronnych dla przedmiotowego obszaru, również w wytycznych tegoż planu.

#### ***Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Enklawy Puszczy Sandomierskiej (PLH180055):***

Został on ustanowiony na mocy Decyzji Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty i składających się na kontynentalny region biogeograficzny. Na terenie gminy Zaleszany obejmuje on centralną i północną część gminy.

Dla OZW Dolina Dolnego Sanu nie ustanowiono dotychczas planu zadań ochronnych. W chwili obecnej (stan na grudzień 2017 r.) plan zadań ochronnych dla ww. obszaru jest w trakcie opracowania w ramach projektu „Opracowanie planów zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 (PZO bis) POIS.02.04.00-00-0193/16 na terenie województwa podkarpackiego”.

Zasady zagospodarowania terenów położonych w granicach OZW Enklawy Puszczy Sandomierskiej określone są w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, a po ustanowieniu planu zadań ochronnych dla przedmiotowego obszaru, również w wytycznych tegoż planu.

#### ***Pomniki przyrody:***

Na terenie gminy Zaleszany znajduje się 20 pomników przyrody (w tym 4 grupy drzew). Zostały one ustanowione na mocy następujących aktów prawnych:

- Zarządzenia Nr 34 Wojewody Tarnobrzskiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomniki przyrody (Dz. U. Woj. Tarnobrzskiego Nr 1, poz. 2 z dnia 10.01.1989 r.),
- Rozporządzenia Nr 6 Wojewody Tarnobrzskiego z dnia 28.06.1991 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. U. Woj. Tarnobrzskiego Nr 9, poz. 187 z dnia 15.07.1991 r.),
- Rozporządzenia nr 2 Wojewody Tarnobrzskiego z dnia 4 marca 1997 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. U. Woj. Tarnobrzskiego Nr 5, poz. 41 z dnia 04.03.1997 r.).

W stosunku do pomników przyrody obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących w zakresie ochrony przyrody.

#### ***Lasy ochronne:***

Na terenie gminy Zaleszany występują lasy ochronne, których status wynika z położenia w odległości mniejszej niż 10 kilometrów od granic administracyjnych miasta Stalowa Wola.

Na terenach lasów uznanych za ochronne wszelkie działania winny zmierzać do zachowania ich trwałości, poprzez:

- utrzymanie leśnego użytkowania terenów,
- utrzymanie dobrego stanu zdrowia i stanu sanitarnego drzewostanów,
- dążenie do odtwarzania zbiorowisk zgodnych z siedliskiem,
- dążenie do naturalnego odtwarzania lasu,
- ograniczenie do minimum regulacji stosunków wodnych.

#### **Ochrona krajobrazu kulturowego:**

Ochrona krajobrazu kulturowego gminy Zaleszany powinna polegać na:

- ochronie historycznie ukształtowanych układów ruralistycznych na terenie gminy, zwłaszcza w Zaleszanych i Zbydniowie, których obecne układy przestrzenne są powiązane z występującymi niegdyś na tych terenach zespołami dworsko-parkowymi. Działania powinny być ukierunkowane w szczególności na:
  - zachowanie historycznie ukształtowanej siatki ulic,
  - wyznaczanie terenów pod zabudowę na zasadzie kontynuacji historycznych siedlisk,
  - uwzględnianie przy podziałach wtórnych nieruchomości przyległych do wymienionych ulic, historycznych zasad wydzielania nieruchomości i tradycyjnego sposobu rozmieszczania zabudowy na działkach budowlanych,
  - zachowanie historycznie ukształtowanych linii zabudowy,
  - utrzymanie istniejącej zabudowy noszącej cechy tradycyjnej architektury regionalnej i realizację nowej w nawiązaniu do tradycyjnej, w szczególności w zakresie: architektury budynków, gabarytów, kształtów dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji,

- ochronie obiektów zabytkowych przed dewastacją poprzez ich utrzymanie w dobrym stanie technicznym i użytkowanie niezagrażające zachowanym wartościom kulturowym tych obiektów (np.: w przypadku zmiany sposobu użytkowania, prowadzonych remontach, przebudowach),
- ochronie ekspozycji szczególnie wartościowych obiektów, polegającej na zachowaniu lub przywróceniu widoku na dany obiekt lub zespół, w drodze odpowiedniego kształtowania jego przedpola,
- ochronie i utrzymaniu istniejącej zabudowy historycznej o wyraźnych cechach tradycyjnej architektury regionalnej, w tym drewnianych budynków mieszkalnych w miejscowości Zaleszany, które są elementem Szlaku Architektury Drewnianej (trasy IX tarnobrzESCO-niżańskiej),
- ochronie istniejących na terenie gminy: parków podworskich, kapliczek i krzyży przydrożnych, cmentarzy historycznych, pomnikowych drzew.

Gmina Zaleszany nie jest gminą uzdrowiskową.

*W przypadku likwidacji istniejącego obiektu lub obszaru ochrony przyrody, nakazy, zakazy i ograniczenia w stosunku do niego przestają obowiązywać.*

*W przypadku zmiany granic istniejących obszarów chronionych, powołania nowych form ochrony przyrody, nie wymienionych w niniejszym Studium, należy stosować wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące dla nich na podstawie przepisów odrębnych.*

## ROZDZIAŁ 5

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

Obiekty i obszary wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków zostały przedstawione w części I niniejszego Studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” (załącznik 1.1) oraz na rysunkach Studium (załącznik 1.2 i 2.2).

W odniesieniu do zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych.

Ponadto w stosunku do ww. obiektów i obszarów obowiązują następujące kierunki działań ochronnych:

- trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej,
- utrzymanie (ewentualnie rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
- zapewnienie warunków prawnych i organizacyjnych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków poprzez ich odpowiednie zachowanie i utrzymanie,
- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków,
- uwzględnienie działań ochronnych w planowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Obiekty i obszary wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego, podobnie jak obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zostały włączone do gminnej ewidencji zabytków. Wpisano do niej łącznie 46 obiektów, głównie: domy mieszkalne, historyczne cmentarze, kościoły, kapliczki i krzyże przydrożne oraz zespoły dworsko-parkowe.

W stosunku do obiektów budowlanych będących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków ochronie podlega bryła i wygląd zewnętrzny budynków. Prace prowadzone przy tych obiektach, mogące mieć wpływ na wygląd zewnętrzny budynków – przebudowy, rozbudowy, remonty elewacji, remonty dachu i wymiana pokrycia, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – winny być konsultowane ze służbami konserwatorskimi i poprzedzone opinią konserwatorską.

W stosunku do cmentarzy wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego oraz włączonych do gminnej ewidencji zabytków, kierunki ochrony powinny polegać odpowiednio na:

- dla cmentarzy czynnych (rzymskokatolickich w Turbi i Zaleszanach) – utrzymaniu kompozycji przestrzennej cmentarzy, a w szczególności: alei, podziału na kwatery, ochronie historycznych mogił, pomników, krzyży, ogrodzeń i bram, zieleni cmentarnej,
- dla cmentarzy nieczynnych z zachowanymi śladami ich istnienia (wojennych w Zbydniowie oraz przykościelnych w Zaleszanach i Turbi) – utrzymaniu jako obszaru o funkcji estetyczno-kulturowej i skupiska zieleni wysokiej, uporządkowaniu terenu w zakresie zieleni i ciągów komunikacyjnych, renowacji i ochronie zachowanych zabytkowych pomników, krzyży, nagrobków, ogrodzeń.

W stosunku do zabytkowych parków, kierunki ochrony powinny polegać na:

- utrzymaniu kompozycji przestrzennej poszczególnych założeń, a w szczególności zabytkowych: alei, wnętrz krajobrazowych, kompozycji roślinnych, budowli i obiektów małej architektury,
- ochronie zachowanego starodrzewu.

Prace podejmowane na terenie zabytkowych parków (wycinki, nowe nasadzenia, prace pielęgnacyjno-

porządkowe, podziały geodezyjne, lokalizowanie nowych budynków, ogrodzenia) oraz prace na terenie zabytkowych cmentarzy winny być opiniowane i uzgadniane z właściwymi służbami konserwatorskimi.

Na terenie gminy Zaleszany zidentyfikowano 1 obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, który powinien zostać objęty ochroną poprzez włączenie do gminnej ewidencji zabytków - grobowiec pomordowanych w tgz. „Noc Kupały” w Zbydniowie.

Na terenie gminy Zaleszany zlokalizowane są 2 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych. Są to: osada z epoki żelaza w Turbi o numerze: C-36 z dnia 08.12.1969 r. oraz fortyfikacje ziemne w Motyczach Szlacheckich z XVII w pod numerem: C-6 z dnia 01. 10. 2009 r. Ponadto na terenie gminy Zaleszany znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W stosunku do ww. stanowisk archeologicznych wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, pozyskiwania surowców mineralnych) oraz zmiany użytkowania gruntów muszą odbywać się na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz w uzgodnieniu z właściwymi miejscowo służbami ochrony zabytków. Prace ziemne towarzyszące uzgodnionym inwestycjom muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia właściwych miejscowo służb ochrony zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

*W przypadku likwidacji istniejącego obiektu lub obszaru zabytkowego, lub jego skreślenia z rejestru zabytków lub gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków, nakazy, zakazy i ograniczenia w stosunku do niego przestają obowiązywać.*

*W przypadku wpisania do rejestru zabytków lub gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków nowych obiektów lub obszarów, niewymienionych w niniejszym Studium, należy stosować wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia dla nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych.*

## ROZDZIAŁ 6

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

#### **KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI DROGOWEJ:**

Układ komunikacji drogowej na terenie gminy Zaleszany stanowią:

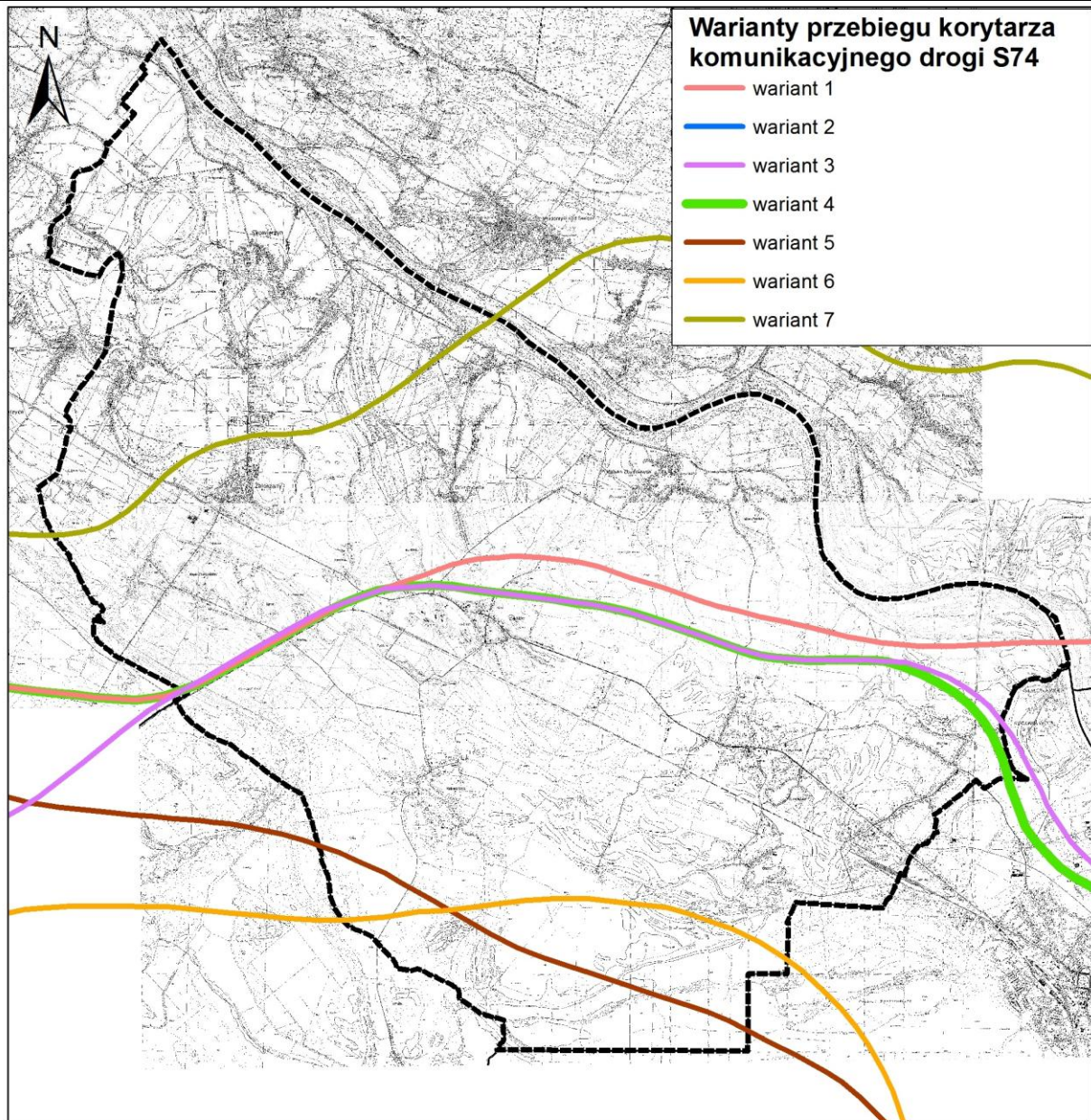
- droga krajowa nr 77 – droga publiczna klasy głównej, łącząca Lipnik z Przemyślem. Przebiega przez centralną część gminy w kierunku północny-zachód - południowy-wschód,
- drogi powiatowe:
  - 1006R – relacji Radomyśl-Skowierzyn,
  - 1011R – relacji Kawęczyn-Skowierzyn,
  - 1012R – relacji Zaleszany-Zbydniów,
  - 1013R – relacji Zbydniów-Turbia,
  - 1014R – dojazd do stacji PKP w Zbydniowie,
  - 1015R – relacji Jamnica-Zbydniów,
  - 1016R – relacji Kotowa Wola-Kępie Zaleszańskie,
  - 1017R – relacji Zaleszany-Zabrze,
  - 1018R – relacji Agatówka-Stalowa Wola,
- drogi gminne stanowiące połączenia lokalne i obsługujące tereny istniejącej zabudowy.

W Studium zakłada się następujące kierunki rozwoju sieci drogowej na terenie gminy Zaleszany:

Na obszarze gminy Zaleszany przewiduje się lokalizację korytarza komunikacyjnego drogi ekspresowej S74 relacji Piotrków Trybunalski – Nisko. Jej realizacja znajduje się obecnie na etapie projektowym (stan na 2017 r.). Z racji tego, że analizowanych jest wiele wariantów przebiegających na praktycznie całym obszarze gminy Zaleszany, na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” nie wskazano jedyne korytarza. Ostateczny przebieg drogi ekspresowej S74 zostanie ustalony w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Uwzględnia się również wariant rezygnacji z budowy drogi ekspresowej S74 na odcinku Piotrków Trybunalski-Nisko.

Dopuszcza się realizację korytarza komunikacyjnego drogi S74 na całym obszarze gminy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Na rysunku 1. przedstawiono warianty przebiegu korytarza komunikacyjnego drogi S74 na terenie gminy Zaleszany, wyznaczone zgodnie ze Studium Korytarzowym opracowanym w ramach dokumentacji projektowej pn. „Materiały do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla drogi ekspresowej S-74 na odcinku Opatów – Nisko”. Departament Przygotowania Inwestycji GDDKiA w Warszawie zarekomendował warianty 1, 3 i 4.

Rysunek 1. Warianty przebiegu korytarza transportowego drogi ekspresowej S74 relacji Nisko-Piotrków Trybunalski



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDDKiA w Rzeszowie

**W zakresie drogi krajowej nr 77:**

- utrzymanie istniejących granic pasa drogowego oraz przyjmowanie parametrów technicznych właściwych dla dróg klasy głównej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. Dopuszcza się możliwość zmiany pasa drogowego, zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi krajowej,
- dopuszczalna jest modernizacja i przebudowa drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, z ewentualnym podniesieniem jej parametrów technicznych do właściwych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, w przypadku rezygnacji z budowy na terenie gminy drogi ekspresowej S74 na odcinku Piotrków Trybunalski-Nisko,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych szerokości drogi, w szczególności w sytuacjach podtyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu bądź koniecznością zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drogi,

- dla nowych terenów budowlanych obsługę komunikacyjną działek budowlanych przylegających do pasa drogowego drogi krajowej należy zapewnić siecią dróg publicznych niższych klas technicznych lub drogami wewnętrznymi, z włączeniem do drogi krajowej na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach i zjazdach,
- dla terenów istniejącej zabudowy dopuszczalne jest zachowanie istniejących zjazdów z drogi krajowej,
- dopuszcza się budowę oraz przebudowę włączeń do drogi krajowej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi krajowej należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości tej drogi, uwzględniając strefę uciążliwości dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

***W zakresie dróg powiatowych:***

- drogi powiatowe należy projektować przyjmując parametry techniczne właściwe dla dróg klasy zbiorczej i lokalnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych klas technicznych lub innych szerokości dróg, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu bądź koniecznością zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania,
- rozdzielenie ruchu kołowego i pieszo–rowerowego, w szczególności w granicach obszarów zabudowanych.

***W zakresie dróg gminnych:***

- drogi gminne należy projektować przyjmując parametry techniczne właściwe dla dróg klasy lokalnej i dojazdowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych klas technicznych lub innych szerokości dróg, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu bądź koniecznością zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania,
- sukcesywne uzupełnianie istniejącej siatki dróg gminnych o nowe odcinki dróg lub nowe drogi, w miejscach i sytuacjach podyktowanych aktualnymi potrzebami,
- rozdzielenie ruchu kołowego i pieszo–rowerowego, w szczególności w granicach obszarów zabudowanych.

Sieć dróg publicznych może zostać uzupełniona drogami niepublicznymi: wewnętrznymi, polnymi, leśnymi oraz dojazdami. Nowoprojektowane drogi wewnętrzne służące do obsługi więcej niż jednej działki budowlanej powinny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m.

Drogi pożarowe muszą posiadać parametry zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

*Na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przedstawiono podstawowy układ drogowy gminy Zaleszany. Dopuszcza się jego uzupełnienie o drogi niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

*Przedstawione na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przebiegi dróg mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane oraz uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczalne jest przyjmowanie zmienionych przebiegów dróg, zwłaszcza w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub stanem zagospodarowania terenu.*



### **KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ:**

Przez teren gminy Zaleszany przebiegają linie kolejowe nr 68 relacji Lublin-Przeworsk (na odcinku Lublin-Stalowa Wola Rozwadów) Torowisko jest w dobrym stanie technicznym. Na całej trasie prowadzone są regularne prace konserwacyjno-utrzymeniowe. Ponadto przez gminę przebiega linia kolejowa nr 74 relacji Sobów - Stalowa Wola Rozwadów. Ta linia również jest w dobrym stanie technicznym, a na całej trasie regularnie prowadzone są prace konserwacyjno-utrzymeniowe. Na terenie gminy Zaleszany zlokalizowane są 3 stacje kolejowe - w Zbydniowie, Pilchowie i Turbi.

Na terenach kolejowych (oznaczonych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” symbolem **KK**) przewiduje się podstawowe przeznaczenie gruntów pod trasy linii kolejowych, tereny dworców kolejowych oraz tereny związane z kolejowym przeładunkiem towarów. Ponadto dopuszcza się lokalizację: urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z eksploatacją torów kolejowych i zabezpieczenia ruchu pociągów, urządzeń komunikacyjnych (takich jak bocznic kolejowe, torowiska, obiekty inżynierskie). Ponadto dopuszcza się możliwość modernizacji lub przebudowy istniejącej infrastruktury kolejowej.

Ponadto na terenie gminy Zaleszany dopuszcza się możliwość realizacji nowych bocznic kolejowych i stacji kolejowych, obsługujących zarówno ruch towarowy, jak i pasażerski.

Budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że w odległości od skrajnego toru nie mniejszej niż 20 m.

Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach, bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.

Odległości, o których mowa wyżej, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

### **KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU PUBLICZNEGO:**

Podstawowym celem rozwoju transportu publicznego na terenie gminy Zaleszany jest rozwój transportu lokalnego, dowożącego pasażerów z poszczególnych miejscowości do miejsc dogodnych przesiadek na transport ponadlokalny i z powrotem, oraz do najważniejszych obiektów użyteczności publicznej na terenie gminy, a także do miasta powiatowego Stalowa Wola. W tym celu zakłada się następujące kierunki działań:

- realizację zadaszonych przystanków autobusowych i busowych w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy z informacją o rozkładzie jazdy komunikacji publicznej i niepublicznej,
- utrzymanie i realizacja nowych połączeń autobusowych i busowych (publicznych i niepublicznych):
  - wewnątrz gminy, w szczególności na kierunkach gdzie zaistnieje lub istnieje największe zapotrzebowanie – nowe zakłady pracy, tereny usługowe, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej,
  - z podstawowymi miastami regionu, z uwzględnieniem zasadniczych kierunków migracji oraz dogodnych przesiadek.

### **KIERUNKI ROZWOJU DRÓG ROWEROWYCH I TRAS TURYSTYCZNYCH:**

Układ komunikacyjny gminy może zostać uzupełniony ścieżkami rowerowymi, których budowę należy poprowadzić w oparciu o przebieg istniejących dróg lokalnych, wykorzystując fakt, iż odległości liniowe między poszczególnymi miejscowościami w gminie są niewielkie. Układ komunikacji rowerowej w gminie powinien zostać uzupełniony w szczególności o drogi rowerowe stanowiące dojazdy do szkół, przedszkoli, urzędów i innych obiektów użyteczności publicznej.

Drogi rowerowe mogą być realizowane jako: element pasa drogowego, jako odrębna droga rowerowa poza pasem drogowym lub jako wydzielony pas jezdni przeznaczony do ruchu rowerów.

Drogi rowerowe powinny być zrealizowane w taki sposób, aby tworzyły powiązany ze sobą system gwarantujący bezpieczeństwo ich użytkowników.

Drogi rowerowe o przeznaczeniu turystycznym mogą mieć charakter oznakowanych tras turystycznych bez wydzielonego specjalnego pasa przeznaczonego do poruszania się rowerów i powinny być wytyczane w sposób łączący największe atrakcje przyrodnicze i kulturowe gminy oraz gmin ościennych i regionu.

Należy utrzymać istniejące na terenie gminy turystyczne szlaki rowerowe (trasa zielona oraz trasa żółta). Ponadto na obszarze całej gminy Zaleszany dopuszcza się wyznaczanie turystycznych tras rowerowych, pieszych, konnych i samochodowych, w zależności od zapotrzebowania. Ewentualne trasy konne powinny być realizowane na drogach polnych i leśnych, poza obszarami zabudowanymi.

### **ZASADY PARKOWANIA POJAZDÓW:**

Miejsca parkowania pojazdów dla nowych inwestycji należy realizować w pierwszej kolejności na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest dana inwestycja. Miejsca postojowe muszą być rozmieszczane na działce budowlanej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Proponuje się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla poszczególnych, nowych inwestycji:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3.MW\* - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy zagrodowej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usług handlu – 2 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy produkcyjnej - 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
- dla pozostałych funkcji w zależności od przeznaczenia terenu i potrzeb, minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów powinna zostać określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla obiektów usług publicznych oraz obiektów handlowych i usługowych należy przewidzieć miejsca i urządzenia do parkowania rowerów.

### **KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

W niniejszym Studium zakłada się docelowo zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej wszystkim mieszkańcom gminy Zaleszany w sposób zgodny z zapotrzebowaniem przy uwzględnieniu warunków ekonomicznych.

***W zakresie zaopatrzenia w wodę w Studium zakłada się:***

- docelowe zaopatrzenie w wodę obiektów i działek budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej,
- możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wód (studni) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (jako rozwiązań tymczasowych) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej, a także

poza tymi terenami, w sytuacjach kiedy doprowadzenie zbiorczej sieci wodociągowej jest nieuzasadnione ekonomicznie,

- sukcesywną rozbudowę i modernizację zbiorczej sieci wodociągowej,
- zasilanie zbiorczej sieci wodociągowej z istniejącego ujęcia wód podziemnych w Kotowej Woli,
- możliwość realizacji nowych ujęć wód i stacji uzdatniania wód w szczególności w celu: zasilania zbiorczej sieci wodociągowej, obiektów produkcyjnych, realizacji ogólnodostępnych punktów czerpalnych, studni awaryjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- przystosowanie sieci wodociągowej do pełnienia warunków przeciwpożarowych, zapewnienie odpowiedniego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz zapewnienie dróg pożarowych dla nowo projektowanych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

***W zakresie gospodarki ściekowej w Studium zakłada się:***

- docelowe podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów i działek budowlanych,
- do czasu uzbrojenia terenów budowlanych w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków lub odprowadzanie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej, przy czym lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych, w szczególności w granicach stref ochronnych ujęć wód podziemnych, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych wystąpieniem podtopień,
- odprowadzanie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej Kępiu Zaleszańskim, która w zależności od potrzeb może zostać rozbudowana, możliwa jest również budowa nowych oczyszczalni ścieków, jak również rozbudowa istniejących oraz budowa nowych przepompowni ścieków,
- dla działek budowlanych zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w granicach działki budowlanej poprzez infiltrację do gruntu z możliwością retencjonowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: utwardzonych dróg publicznych i placów publicznych powierzchniowym systemem odprowadzania tych wód lub przez infiltrację do gruntu,
- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód i głównych zbiorników wód podziemnych,
- gromadzenie gnojowicy i obornika w gospodarstwach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych, które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych.

***W zakresie sieci elektroenergetycznej zakłada się:***

*w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej (o napięciu powyżej 110 kV):*

- dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć wielo-torowych, wielo-napięciowych, po trasie istniejącej linii 220 kV relacji Chmielów-Stalowa Wola lub po nowej trasie,
- dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii 220 kV relacji Chmielów-Stalowa Wola,

- ustala się wydzielony pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV o szerokości 25,0 m od osi linii w obu kierunkach,
- w pasie technologicznym elektroenergetycznych linii przesyłowych:
  - zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych lub przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić Operator sieci),
  - zakazuje się sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
  - lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technologicznego wymaga uzgodnień z Operatorem sieci,
- przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej. Lokalizacja nowych obiektów w pobliżu elektroenergetycznej sieci przesyłowej (w tym paneli fotowoltaicznych oraz urządzeń elektroenergetycznych) powinna odbywać się na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w tym w Polskich Normach,

*w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej (o napięciu 110 kV i niższym):*

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub alternatywnych źródeł energii, w szczególności energii słonecznej,
- dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących oraz budowę nowych linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
- dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta sieci,
- ustala się wydzielony pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej:
  - dla linii WN110 kV o szerokości 20,0 m od osi linii w obu kierunkach,
  - dla linii SN 30 kV i 15 kV o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach,
- wyklucza się zadrzewienia obszarów pod liniami elektroenergetycznymi w pasach:
  - dla linii 110 kV - 30,0 m (po 15,0 m od osi linii w obu kierunkach),
  - dla linii SN - 11,0 m (po 5,5 m od osi linii w obu kierunkach),
- istnieje możliwość zmniejszenia pasa technologicznego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą Operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu,
- przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej. Lokalizacja nowych obiektów w pobliżu elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej (w tym paneli fotowoltaicznych oraz urządzeń elektroenergetycznych) powinna odbywać się na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w tym w Polskich Normach.

***W zakresie zaopatrzenia w ciepło w Studium zakłada się:***

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, w stopniu zgodnym z zapotrzebowaniem,
- stosowanie niskoemisyjnych urządzeń do wytwarzania energii cieplnej lub technologii ograniczających emisje zanieczyszczeń,
- preferencje dla paliw ekologicznych (paliw gazowych, ciekłych, energii elektrycznej) i odnawialnych źródeł energii.

***W zakresie zaopatrzenia w gaz w Studium zakłada się:***

- zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego, będzie ono zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej,
  - dopuszcza się, w zależności od potrzeb, budowę, przebudowę, rozbudowę oraz modernizację istniejącej sieci gazowej (w tym modernizację lub przebudowę infrastruktury gazowej wysokiego ciśnienia) na terenie gminy,
  - dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg,
  - dopuszcza się lokalizację projektowanych sieci i przyłączy gazowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy na każdym terenie, pod warunkiem uzyskania zgody do dysponowania terenu od zarządcy lub właściciela nieruchomości,
  - dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania dokumentów planistycznych,
  - nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią:
    - dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego - 16,5 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 i DN400/500, 15,0 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN250/300, DN80, DN50 oraz 2,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 do SRP Zbydniów,
    - dla obiektów zakładów przemysłowych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodół, szop, garaży) - 15,0 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia DN500, DN400/500, DN250/300, DN80, DN50 oraz 2,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 do SRP Zbydniów,
    - dla pozostałych projektowanych obiektów terenowych - odległość zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania,
- w ww. strefach kontrolowanych obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania,
- należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu,
  - nakazuje się zachowanie pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokości 3,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, w której nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów.

***W zakresie sieci telekomunikacyjnej:***

W Studium zakłada się sukcesywny rozwój sieci telefonii przewodowej, w szczególności światłowodowej i bezprzewodowej zgodnie z zapotrzebowaniem oraz sieci teleinformatycznych.

***W zakresie gospodarki odpadami:***

W zakresie gospodarki odpadami, w Studium nie planuje się realizacji wysypiska odpadów na terenie gminy Zaleszany. Zakłada się składowanie i utylizowanie odpadów na składowisku spełniającym warunki określone w przepisach odrębnych, zlokalizowanym poza terenem gminy, z którym Gmina Zaleszany podpisze stosowne umowy.

***W zakresie dalekosiężnych sieci przesyłowych***

Na terenie całej gminy Zaleszany dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty Europejskiej, państwa, regionu lub gminy wszelkich sieci i urządzeń przesyłowych, również tych niewskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

*Ponadto na całym obszarze gminy Zaleszany dopuszcza się, w zależności od potrzeb, wyznaczanie terenów oraz lokalizację wszelkich niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu gminy.*

## ROZDZIAŁ 7

### **OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Przez pojęcie obszar zdegradowany należy rozumieć obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Ponadto musi na nim zaistnieć co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk:

- gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,
- środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- przestrzenno–funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,
- technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

Podstawą wyznaczenia obszarów zdegradowanych w gminie Zaleszany były następujące grupy wskaźników:

- demograficzne:
  - ludność w wieku poprodukcyjnym w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym,
  - saldo migracji na pobyt stały na 100 osób według miejsca zamieszkania,
  - mediana wieku,
  - przyrost naturalny w przeliczeniu na 100 osób według wieku zamieszkania,
- społeczne:
  - liczba osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej w przeliczeniu na 100 osób według miejsca zamieszkania,
  - wyniki egzaminów VI-klasisty,
  - liczba organizacji pozarządowych w przeliczeniu na 100 osób według miejsca zamieszkania,
  - frekwencja w wyborach,
- gospodarcze i przestrzenne:
  - udział osób bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym według miejsca zamieszkania,
  - liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON w przeliczeniu na 100 osób według miejsca zamieszkania,

- liczba budynków mieszkalnych zamieszkałych, wybudowanych przed rokiem 1989 w relacji do ogólnej liczby budynków mieszkalnych zamieszkałych.

W sferze demograficznej stan kryzysowy dotyczy w największym stopniu sołectwa Wólka Turebska, gdzie m.in. udział osób w wieku poprodukcyjnym w stosunku do osób w wieku przedprodukcyjnym jest najwyższy w gminie i wynosi 34,87%. Ponadto w Dzierdziówce odnotowano najniższy wskaźnik przyrostu naturalnego w przeliczeniu na 100 osób (-1,18). W sferze społeczno-gospodarczej najwięcej zjawisk kryzysowych zaobserwowano w sołectwach: Zaleszany (największa liczba osób bezrobotnych w gminie), Obojna (najniższa w gminie frekwencja wyborcza) oraz Skowierzyn (najwięcej budynków mieszkalnych powstałych przed 1989 r.).

Zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji Gminy Zaleszany na lata 2016-2025 na terenie gminy wskazano następujące obszary zdegradowane:

- sołectwo Zaleszany,
- sołectwo Wólka Turebska,
- sołectwo Dzierdziówka,
- sołectwo Obojna,
- sołectwo Zbydniów,
- sołectwo Pilchów,
- sołectwo Skowierzyn,
- sołectwo Turbia.

Analizując zidentyfikowane zjawiska kryzysowe, na terenie gminy Zaleszany wyznaczono obszar rewitalizacji składający się z 3 podobszarów obejmujących sołectwa: Zaleszany, Obojna i Wólka Turebska. Działania rewitalizacyjne na wskazanym terenie powinny przede wszystkim skupić się na poprawie dostępności do podstawowej infrastruktury techniczno-sanitarnej, podniesieniu oferty kulturalno-sportowej skierowanej do mieszkańców, poprawie stanu jakości środowiska oraz na zwiększeniu aktywności mieszkańców oraz integracji osób narażonych na wykluczenie społeczne.

Kolejne obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji będą wskazywane, na podstawie przepisów odrębnych, w kolejnych edycjach gminnych programów rewitalizacji.



## ROZDZIAŁ 8

### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznaczonymi w Studium są:

- drogi powiatowe i gminne,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone obiekty usług publicznych, w szczególności usług: administracji, bezpieczeństwa publicznego i bezpieczeństwa państwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, łączności,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone publiczne obiekty sportowo–rekreacyjne,
- czynne i zabytkowe cmentarze,
- obszary, na których rozmieszczone są lub będą publiczne tereny zieleni parkowej.

*Lokalizacja inwestycji celu publicznego dopuszczona jest na obszarze całej gminy, także poza wymienionymi wyżej obszarami.*

## ROZDZIAŁ 9

### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego na terenie gminy Zaleszany planowane są do realizacji następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa drogi ekspresowej S74 relacji Piotrków Trybunalski-Nisko,
- modernizacja drogi krajowej nr 77,
- uaktywnienie działalności i modernizacja lotniska lokalnego w Turbi,
- modernizacja gazociągów wysokiego ciśnienia Q300/250 relacji: Jarosław - Rozwadów - granica województwa - Sandomierz,
- budowa zbiorników małej retencji „Zaleszany P” i „Zaleszany II”,
- regulacja rzek i potoków na terenie gminy.

Na terenie objętym zmianą Studium planowane są następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- poprawa gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego Błękitny San,
- budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej,
- realizacja drogi ekspresowej S 74 (zadanie inwestycyjne o nieustalonej lokalizacji),
- modernizacja linii kolejowej nr 74 Sobów – Stalowa Wola (bezpośrednio przy granicy obszarów 2.MN\* i 4.MN\*).

## ROZDZIAŁ 10

### **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**

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazują określenie w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, oraz obszarów, które wymagają przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Zgodnie z art.10 ust. 3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku czyli uchwalenia studium.

Na terenie gminy Zaleszany nie występują tereny, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych. W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

## ROZDZIAŁ 11

### **OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Dla części obszaru gminy Zaleszany obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sporządzane sukcesywnie w zależności od potrzeb, w szczególności dla terenów wskazanych pod zabudowę na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,

W Studium nie określa się granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice te będą określone w stosownych uchwałach Rady Gminy w Zaleszanych w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla całych terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (za wyjątkiem obszarów położonych w granicach administracyjnych miast) i leśnych na cele nieleśne. W przypadku braku zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne należy pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu.

## ROZDZIAŁ 12

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

Zgodnie z rysunkiem Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, użytki rolne na terenie gminy zajmować będą powierzchnię ok. 5475 ha, co stanowić będzie ok. 62% powierzchni gminy. Na terenie całej gminy należy podjąć wszelkie działania sprzyjające poprawie rentowności gospodarki rolnej, w szczególności należy ograniczyć dalszą parcelację gruntów rolnych i dążyć do tworzenia dużych powierzchniowo gospodarstw rolnych. Należy ograniczyć powstawanie nowych gospodarstw rolnych, poza gospodarstwami specjalistycznymi, oraz dalsze rozprzestrzenianie się i rozpraszanie zabudowy na tereny otwarte, poza tereny wskazane do zabudowy na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Jako obszary najbardziej predysponowane do prowadzenia produkcji rolnej, ze względu na korzystne warunki glebowe, wskazuje się sołectwa: Wólka Turebska, Majdan Zbydniowski, Dzierdziówka i Skowierzyn.

Lasy stanowią niecałe 15 % powierzchni gminy. Największe kompleksy leśne znajdują się w południowej i centralnej części gminy. W Studium zakłada się utrzymanie istniejących obszarów leśnych, ponadto przewiduje się powiększenie powierzchni lasów przez zalesianie terenów wskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Powierzchnia terenów zajętych przez lasy powinna wzrosnąć o około 125 ha, co łącznie z istniejącymi lasami pozwoli uzyskać lesistość gminy na poziomie około 17%.

#### **Zakłada się następujące kierunki i zasady dotyczące kształtowania terenów w ramach rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

##### ***Zasady zagospodarowania terenów rolnych (R), terenów łąk i pastwisk (Ł):***

- szeroko rozumiana produkcja rolnicza,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją i przetwórstwem rolnym w ramach rozbudowy istniejących gospodarstw rolnych, dla której należy przyjmować wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy zagrodowej (RM),
- jako funkcje uzupełniające dopuszcza się, przetwórstwo rolno-spożywcze, usługi w rolnictwie, agroturystykę i turystykę wiejską,
- na terenach rolnych oraz na terenach łąk i pastwisk dopuszcza się lokalizację: dróg publicznych i niepublicznych, dojazdów i dojazdów, innych terenów komunikacji, obiektów infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych (w tym stawów hodowlanych), urządzeń melioracji wodnych, obiektów przeciwpowodziowych i służących bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa,
- dopuszcza się wytyczenie i urządzenie tras turystyki pieszej, rowerowej, turystyki konnej z wykorzystaniem istniejących dróg polnych, urządzenie punktów widokowych,
- zakłada się zachowanie istniejących trwałych użytków zielonych w dotychczasowym użytkowaniu,

##### ***Zasady zagospodarowania terenu rolnego z dopuszczeniem zalesień (1.R/ZL\*):***

- szeroko rozumiana produkcja rolnicza,
- zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej,
- dopuszcza się zalesienie terenu z uwzględnieniem warunków siedliskowych,
- dopuszcza się lokalizację: dróg publicznych i niepublicznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń melioracji wodnych, obiektów przeciwpowodziowych i służących bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa,

- dopuszcza się wytyczenie i urządzenie tras turystyki pieszej, rowerowej, turystyki konnej z wykorzystaniem istniejących dróg polnych, urządzenie punktów widokowych,
- ewentualne trasy turystyczne, piesze i rowerowe należy prowadzić na obrzeżach lasów lub z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych.

**Tereny wód powierzchniowych (WS1)** – powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami ochrony środowiska określonymi w niniejszym Studium i przepisach odrębnych. Dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych w turystyce i rekreacji.

**Tereny lasów i zadrzewień (LS):**

- zakłada się zagospodarowanie terenów lasów z uwzględnieniem przepisów odrębnych i właściwych planów urządzania lasu,
- przy realizacji zalesień należy uwzględniać warunki siedliskowe,
- dopuszcza się zalesianie użytków rolnych V i VI klas bonitacyjnych, zwłaszcza w ramach kształtowania granicy polo-leśnej, przy czym zalesiane powinny być przede wszystkim grunty orne, a trwałe użytki zielone wyłącznie w sytuacji podyktowanej potrzebą wyrównania granicy polno-leśnej,
- ewentualne trasy turystyczne, piesze i rowerowe należy prowadzić na obrzeżach lasów lub z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych.

## ROZDZIAŁ 13

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

#### ***Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:***

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju” (ISOK) na terenie gminy Zaleszany występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ),
- obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Wskazane strefy obejmują tereny w północnej, północno-zachodniej i południowej części gminy i są związane z rzekami San i Łęg.

Zgodnie z art. 77 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:

- zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
- zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,
- zakaz lokalizowania nowych cmentarzy.

Warunkiem uniknięcia ewentualnego zagrożenia powodzią na obszarze zagrożonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego jest utrzymanie w należyтым stanie technicznym tychże wałów, poprzez ich stałą modernizację, mającej na celu eliminację wszelkich uszkodzeń i zniszczeń.

Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed powodzią, w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Istnieje jednak możliwość uzyskania zwolnienia od ww. zakazów na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych.

Cieki mogące powodować lokalne podtopienia w przypadku silnych opadów deszczu lub wód roztopowych, oraz w przypadku zmiany stosunków wodnych to: Stary San, Sanna oraz Osa.

W celu ochrony przed ewentualnymi, lokalnymi zalewami lub podtopieniami terenów położonych wzdłuż wyżej wymienionych cieków wodnych wskazane jest stosowanie następujących działań:

- ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej w pasie terenu o szerokości 1,5 m od brzegów cieków wodnych oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegów tych cieków wodnych,
- ograniczenie przegradzania koryt cieków wodnych w sposób utrudniający swobodny przepływ wody oraz stosowania działań powodujących zmniejszenie przepustowości tych cieków,
- ograniczenie zabudowywania i utwardzania naturalnych obszarów polderowych i obszarów regularnie podtapianych lub zalewanych przez wody cieków wodnych,
- stosowanie rozwiązań technicznych służących regulacji przepływów w ciekach wodnych oraz zabezpieczenia terenów zalewanych lub podtapianych.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w granicach zmiany Studium (na terenie 1.R/ZL\*) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłączenie na cele mieszkaniowe pod warunkiem ograniczenia strat powodziowych i zachowania zasad bezpieczeństwa.

***Obszary osuwania się mas ziemnych:***

Na terenie gminy Zaleszany nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.



## ROZDZIAŁ 14

### **OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

W ramach ustanowionych na obszarze gminy Zaleszany obszarów górniczych „Skowierzyn-Różycki” oraz „Skowierzyn-Różycki 5” nie występują żadne obiekty cywilne, dla których zachodzi obowiązek wyznaczenia filara ochronnego w złożu kopaliny.

Na obszarze gminy Zaleszany nie przewiduje się eksploatacji kopaliny w sposób wymagający wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów.

ROZDZIAŁ 15

**OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE  
NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE  
Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 ROKU O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH  
HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY**

Na terenie gminy Zaleszany nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## ROZDZIAŁ 16

### **OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Jako obszary wymagające rekultywacji wskazuje się wszystkie tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin, po zakończeniu eksploatacji poszczególnych złóż. Rekultywacja obszarów poeksploatacyjnych może mieć kierunek: leśny, rolniczy, wodny, rekreacyjny lub inny określony w stosownych decyzjach.

Do rehabilitacji wskazuje się wyznaczone na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” obszary zdegradowane.

Na terenie gminy Zaleszany nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji.

Do przekształceń wskazuje się tereny rolne, które w Studium zostały włączone do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

ROZDZIAŁ 17

**TERENY ZAMKNIĘTE**

Zgodnie z Decyzją 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 późniejszymi zmianami), na terenie gminy Zaleszany ustanowiono zamknięty teren kolejowy, który obejmuje następujące działki ewidencyjne:

**Tab.1.** Wykaz terenów stanowiących zamknięte tereny kolejowe w gminie Zaleszany

L.p.	Obręb	Numer działki	Powierzchnia (ha)
1	Kępie Zaleszańskie	713/1, 713/2, 713/4, 713/5, 713/6, 713/7, 713/8	8,0100
2	Kępie Zaleszańskie	1782	0,9500
3	Pilchów	64	10,1400
4	Pilchów	780/2	0,0322
5	Pilchów	1487	6,9300
6	Turbia	739	6,0400
7	Zaleszany	1380	0,6000
8	Zbydniów	1660	1,4784
9	Zbydniów	1795	1,2300
10	Zbydniów	1796	6,3985
11	Zbydniów	1922	1,2200

Ponadto planowane jest włączenie do terenów zamkniętych działek ewidencyjnych nr 1926 i 1927 z obrębu ewidencyjnego Zbydniów.

## ROZDZIAŁ 18

### **OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE**

Na terenie gminy Zaleszany nie występują obszary szczególnych zjawisk w zakresie gospodarki przestrzennej lub konfliktów przestrzennych, które należałoby uznać za obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

ROZDZIAŁ 19

**OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW**

Na terenie gminy Zaleszany nie wskazuje się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

## **SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Zgodnie z art. 18, ust.2, pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* oraz zgodnie z art. 9, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także na podstawie uchwały Nr XXXII/412/2017 Rady Gminy w Zaleszanych z dnia 28 czerwca 2017 roku, Wójt Gminy Zaleszany przystąpił do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany.

Przystąpienie do zmiany Studium gminy Zaleszany wynika z podjętej uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany (uchwała Nr XXXII/411/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r.). Uznano w niej, że obowiązujące Studium jest nieaktualne. W obowiązującym dotychczas dokumencie stwierdzono brak części dotyczącej charakterystyki uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy, z kolei w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego nie spełnia on szeregu wymagań formalno-prawnych.

Głównym założeniem opracowanego Studium jest rozpoznanie i scharakteryzowanie wszelkich uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych gminy Zaleszany. Analiza istniejących uwarunkowań pozwoliła na określenie długoterminowych kierunków rozwoju gminy. Studium stanowi dokument planistyczny, który poprzez określenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy pozwala na świadome prowadzenie gospodarki gruntami i planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

W trakcie prac nad niniejszym Studium – w oparciu o poszerzoną wiedzę źródłową – sformułowano zapis uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru gminy. Dokument ten stanowi podstawę dla władz samorządowych, na podstawie którego prowadzona będzie polityka i strategia działań nie tylko w sferze zagospodarowania przestrzennego, ale także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które pośrednio lub bezpośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno – przestrzennego. Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowić będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono najkorzystniejsze kierunki przekształceń przestrzennych obszaru gminy, preferowane z uwagi na ich walory ekonomiczno – społeczne, poprawę warunków życia mieszkańców, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz wymogów ładu przestrzennego. Wyznaczono następujące tereny przeznaczone pod zabudowę (zawierające również tereny istniejącej zabudowy):

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN) - ok. 411 ha,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ (MNU) - ok. 20 ha,
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (RM) - ok. 559 ha,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U) - ok. 47 ha,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ (PU) - ok. 90 ha,
- TERENY SPORTOWO-REKREACYJNE (US) - ok. 57 ha,
- TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN (PE) - ok. 56 ha,
- TEREN PŁYTY LOTNISKA SPORTOWEGO (LT1) - ok. 55 ha,
- TEREN URZĄDZEŃ LOTNISKA SPORTOWEGO (LT2) - ok. 14 ha,
- TERENY CMENTARZY (ZC) - ok. 9 ha,
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (IT) - ok. 4 ha,

Przyjęto zasadę, że budynki powinny być lokalizowane w wyznaczonych obszarach rozwoju zabudowy. Jako tereny otwarte powinien pozostać zachowany obszar zajęty przez:

- TERENY LASÓW I ZADRZEWIENI (LS),
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (WS1),
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ (ZP),
- TERENY ŁĄK I PASTWISK (Ł),
- TERENY ROLNE (R).

Ponadto w Studium wyznaczono tereny kolejowe, oznaczone symbolem KK.

W Studium uwzględniono istniejące formy ochrony przyrody: OZW Dolina Dolnego Sanu, OSO Puszcza Sandomierska, OZW Enklawy Puszczy Sandomierskiej i pomniki przyrody. Ponadto założono utrzymanie istniejących obszarów leśnych, jak również możliwość zalesień nowych terenów.

W granicach gminy Zaleszany występują obiekty i obszary wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego, a ponadto obiekty, obszary i stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W związku z ich występowaniem w Studium określono zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

W Studium zaproponowano modernizację układu drogowego oraz jego rozbudowę w obrębie obszarów przeznaczonych do rozwoju zabudowy. Na obszarze gminy Zaleszany przewiduje się ponadto lokalizację korytarza komunikacyjnego drogi ekspresowej S74 relacji Piotrków Trybunalski – Nisko. Jej realizacja znajduje się obecnie na etapie projektowym, zaś ostateczny przebieg zostanie ustalony w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej wskazano przede wszystkim konieczność skanalizowania i zwodociągowania wszystkich terenów zabudowanych w gminie.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom Gminy Zaleszany na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* równoległe z opracowaniem niniejszego studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w ramach, której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.



**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM PRZYJĘTĄ UCHWAŁĄ NR ..... RADY GMINY ZALESZANY Z DNIA ..... 2022 R.**

Projekt zmiany Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXVI/439/2021 Rady Gminy Zaleszany z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany. Zmiana dotyczy *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany* przyjętego uchwałą Nr VI/106/2019 Rady Gminy Zaleszany z dnia 29 kwietnia 2019 r.

Przedmiotowa zmiana *Studium* gminy Zaleszany obejmuje obszary oznaczone symbolami: **1.R/ZL\***, **2.MN\***, **3.MW\***, **4.MN\***, **5.MN\***, **6.MN\***, **7.MN\***, **8.MN\***, **9.MN\***, **10.MN\***, **11.MN\***, **12.MN\***, **13.MN\***, **14.MN\***, **15.MN\***, **16.MN\***, **17.MN\***, **18.MN\***. W zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany wyznaczono nowe tereny funkcjonalne o powierzchni:

- ok. 53,7 ha pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną,
- ok. 6,3 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- ok. 187,4 ha pod teren rolny z dopuszczeniem zalesień.

Wartości te nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie w perspektywie 30-letniej (zgodnie z opracowaną „Analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zaleszany”), w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przedmiotowa zmiana Studium stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów dolesień. Tereny inwestycyjne wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów istniejącej zabudowy, na terenach z dostępem do dróg publicznych.

Wszelkie ustalenia zmiany Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom gminy Zaleszany na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko równoległe z opracowaniem przedmiotowej zmiany Studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.