

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ZALESZANY



ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Paweł Pizło – kierownik zespołu

mgr Michał Pyra

mgr inż. Beata Zalewska



**PRACOWNIA
PROJEKTOWANIA
URBANISTYCZNEGO**

37-450 Stalowa Wola, ul. Narutowicza 2/6A - REGON 361536927 - NIP 8652158642
pracownia: 00-057 Warszawa, Plac Jana Henryka Dąbrowskiego 7 lok. 26
e-mail: projektowanieurbanistyczne@wp.pl

Zaleszany, 2026

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA PRAWNA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
2. STREFY PLANISTYCZNE	4
2.1. STREFY PLANISTYCZNE W RAMACH KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ W TYM CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	4
2.2. POZOSTAŁE STREFY PLANISTYCZNE	10
3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	12
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	12
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	15
4. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	16
4.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH.....	16
4.2. GMINNE STANDARDY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....	20
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	21
5.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	21
5.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	21
5.3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....	24
5.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	24
5.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	27
5.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	28
5.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	28
5.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	28
5.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	29
5.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	29
5.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	29
5.3.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	30
5.3.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	30
5.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	38
5.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	38
5.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	39
5.3.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	40
5.3.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	40
5.3.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	40
5.3.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	40
5.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	41
5.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	41
5.4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	41
5.4.1. OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....	41
5.4.2. OBIEKTY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ	43
5.4.3. OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	45
5.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	48
5.6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	52
5.7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	55

1. PODSTAWA PRAWNA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Plan ogólny jest obligatoryjnym aktem prawa miejscowego obejmującym obszar całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Podstawą prawną sporządzenia przedmiotowego dokumentu jest uchwała Nr IX/69/2024 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 28 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Zaleszany

Projekt planu ogólnego Gminy Zaleszany został opracowany stosownie do przepisów:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2020 poz. 1916 ze zm.)

Na podstawie art. 13a ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym określa się: strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, a także można określić obszary zabudowy śródmiejskiej, które uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy, które stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

Dokument ten zastępuje obowiązujące do tej pory na terenie Gminy Zaleszany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany, uchwalone uchwałą nr VI/106/2019 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 29 kwietnia 2019 r., zmienione uchwałą Nr LI/630/2022 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 28 grudnia 2022 r.

Przedmiotowe uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Zaleszany zostało sporządzone zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Składa się z części tekstowej i części graficznej w skali 1:10 000.

2. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym Gminy Zaleszany, na podstawie art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- strefa usługowa;
- strefa gospodarcza;
- strefa produkcji rolniczej;
- strefa infrastrukturalna;
- strefa zieleni i rekreacji;
- strefa cmentarzy;
- strefa górnictwa;
- strefa otwarta;
- strefa komunikacyjna.

2.1. STREFY PLANISTYCZNE W RAMACH KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ W TYM CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zgodnie z art. 13d ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) wyznacza się w pierwszej kolejności na:

- obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarach uzupełnienia zabudowy,
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Ponadto w strefach planistycznych, w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W przypadku gdy na obszarach, o których mowa art. 13d ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej:

Dla obszaru gminy Zaleszany obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których wskazano przeznaczenia terenów umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej:

- II Zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zaleszany (przyjęta uchwałą Nr XXVI/261/98 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 20 marca 1998 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kępie Zaleszańskie-Kółko” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/277/2005 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 23 sierpnia 2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Agatówka-Zatorze” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/278/2005 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 23 sierpnia 2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turbia – obok sklepu GS” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/279/2005 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 23 sierpnia 2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turbia-Zatorze” (przyjęty uchwałą Nr XXVI/280/2005 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 23 sierpnia 2005 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w miejscowości Obojna-Turbia, Gmina Zaleszany (przyjęty uchwałą Nr V/64/07 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 27 kwietnia 2007 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach: Pilchów, Kępie Zaleszańskie, Dzierdziówka, Motycze Szlacheckie, Turbia i Zbydniów na obszarze gminy Zaleszany (przyjęty uchwałą Nr XII/140/2008 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 19.02.2008 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu mieszkaniowego położonego w Turbi (przyjęty uchwałą Nr XXXV/423/2021 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 29.10.2021 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Obojna – część I „Magnolia” (przyjęty uchwałą Nr XXXV/425/2021 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 29.10.2021 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zaleszany - część I „Topolowa” (przyjęty uchwałą Nr XLVII/581/2022 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 23 września 2022 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Pięknej położonego w Pilchowie w gminie Zaleszany (przyjęty uchwałą NR LXIII/779/2023 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 19 grudnia 2023 r.).

Dla terenów, wskazanych w ww. planach miejscowych, dla których wskazano przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (wraz z towarzyszącymi im terenami obsługi komunikacyjnej) wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.

Obszary uzupełnienia zabudowy:

Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone również w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych zgodnie

z rozdziałem 3 niniejszego uzasadnienia. Rodzaj wyznaczonej strefy został wskazany ze względu na dominujący charakter zagospodarowania danego terenu i jego otoczenia.

Obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie:

Ponadto do stref planistycznych w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej włączono obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej zlokalizowane na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i poza obszarami uzupełnienia zabudowy. Przyjęto, że są to:

- działki, lub części działek stanowiące użytek B (tereny mieszkaniowe) lub Br (grunty rolne zabudowane), według Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne (o symbolu „m” lub 110 zgodnie z KŚT);
- tereny istniejącej zabudowy o charakterze mieszkaniowym zinwentaryzowane na podstawie ortofotomapy pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępnionej przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w Geoportalu Infrastruktury Informacji Przestrzennej.

Wraz z tymi terenami do przedmiotowych stref zostały włączone obsługujące je drogi oraz dojazdy stanowiące użytek dr.

Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych do zabudowy

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ze zm., chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej, oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W celu oszacowania powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach stref planistycznych w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ i SZ) przyjęto następujące założenia:

- jako tereny niezabudowane uznano działki ewidencyjne, w graniach których nie znajduje się co najmniej jeden budynek sklasyfikowany według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773) jako:
 - o budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - o budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - o budynki biurowe o symbolu 105,
 - o budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - o budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - o pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - o budynki mieszkalne o symbolu 110;

- nie wzięto pod uwagę działek ewidencyjnych stanowiących:
 - o tereny komunikacyjne (dr, Tk, Ti, Tp)
 - o grunty pod wodami (Wm, Wp, Ws)
 - o grunty pod rowami i stawami (W, Wsr),
 - o tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz);
- pominięto działki o powierzchni poniżej 400 m²,
- pominięto działki, których geometria i usytuowanie utrudnia lokalizowanie zabudowy.

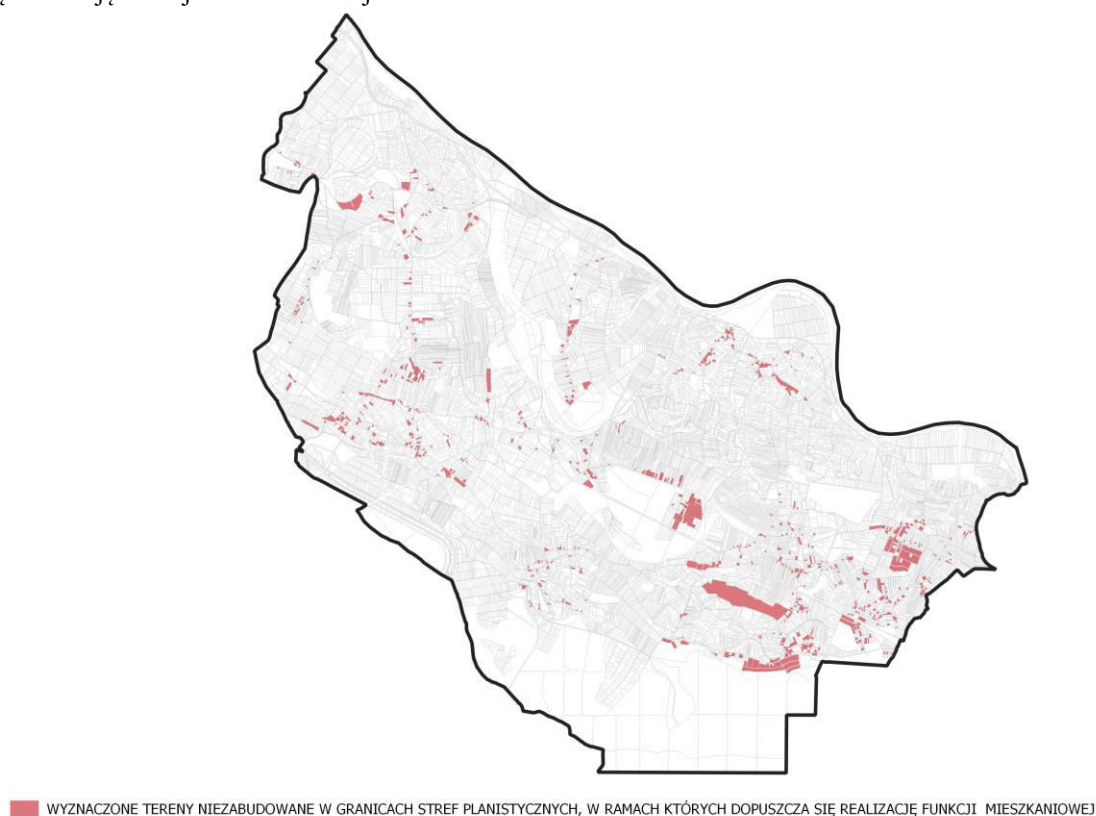
Łącznie wyznaczono 2 197 015 m² terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach stref planistycznych w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej, z których:

- 599 306 m² - stanowią tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;

- 1 597 709 m² – stanowią luki w zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy.

Zostały one przedstawione na poniższym rysunku.

Rysunek 1 Wyznaczone tereny niezabudowane w granicach stref planistycznych w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej



Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach stref planistycznych w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej (P) w podziale na poszczególne strefy wynosi:

- w granicach strefy SW – 56 432 m²,
- w granicach strefy SJ – 1 728 816 m²,
- w granicach strefy SZ – 411 767 m².

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych (CH) wykorzystano następujące wskaźniki i parametry:

- udział powierzchni usługowej (WU) w:
 - o strefie SW- 0,2,
 - o strefie SJ – 0,3,
 - o strefie SZ – 0,2;
- udział terenów komunikacyjnych i infrastruktury (WI) – 0,1;
- udział terenów związanych z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych (WR) – dla strefy SZ – 0,3
- współczynnik nadziemnej intensywności zabudowy (WIZ), oszacowany na podstawie istniejącej zabudowy dla:
 - o strefy SW – 1,00,
 - o strefy SJ i SZ – 0,20;
- współczynnik określający ilość powierzchni użytkowej budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej (WPU) – przyjęto 0,75;
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) – przyjęto 45,8 (na podstawie obliczeń - rozdziale 5.7);
- współczynnik mieszkaniowy (WM) : WM_{SW} = 1 - (WU + WI) lub WM_{SJ} = 1 - (WU + WI) lub WM_{SZ} = 1 - (WU + WI + WR)

$$CH = CH_{SW} + CH_{SJ} + CH_{SZ}$$

$$CH = \frac{P \times WM \times WIZ \times WPU}{P_{20}}$$

Chłonność terenów niezabudowanych w strefie SW:

$$WM_{SW} = 1 - (0,2 + 0,1) = 1 - 0,3 = 0,7$$

$$CH_{SW} = (56\,432 \times 0,7 \times 1,0 \times 0,75) : 45,8 = 29\,627 : 45,8 = 647$$

Chłonność terenów niezabudowanych w strefie SJ:

$$WM_{SJ} = 1 - (0,3 + 0,1) = 1 - 0,4 = 0,6$$

$$CH_{SJ} = (1\,728\,816 \times 0,6 \times 0,2 \times 0,75) : 45,8 = 155\,593 : 45,8 = 3\,397$$

Chłonność terenów niezabudowanych w strefie SZ:

$$WM_{SZ} = 1 - (0,2 + 0,1 + 0,3) = 1 - 0,6 = 0,4$$

$$CH_{SZ} = (411\,767 \times 0,4 \times 0,2 \times 0,75) : 45,8 = 24\,706 : 45,8 = 539$$

Chłonność terenów niezabudowanych:

$$CH = CH_{SJ} + CH_{SZ} = 647 + 3\,397 + 539 = 4\,583$$

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej wynosi 4 583 osób.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), obliczone w rozdziale nr 5.7 wynosi **2 241**.

$$CH : ZAP = 4\,583 : 2\,241 = 2,04 \sim \mathbf{204\%}$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, tym samym w planie ogólnym gminy Zaleszany nie można wyznaczyć nowych strefy planistycznych oznaczonych symbolami SW, SJ i SZ.

2.2. POZOSTAŁE STREFY PLANISTYCZNE

Strefy usługowe oraz strefy gospodarcze:

Strefy usługowe oraz strefy gospodarcze zostały wyznaczone dla terenów wskazanych pod tę funkcję w obowiązujących planach miejscowych, a także zostały przeniesione z obowiązującego dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany, stanowiąc kontynuację prowadzonej polityki przestrzennej. Ponadto strefą usługową zostały objęte istniejące obiekty usług publicznych i społecznych np. usługi oświaty, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi administracji i bezpieczeństwa, usługi kultury, usługi kultu religijnego oraz istniejące obiekty usług komercyjnych.

Ponadto strefy usługowe i strefy gospodarcze zostały wyznaczone także na podstawie wniosków składanych do projektu planu ogólnego.

Strefa produkcji rolniczej:

Strefa produkcji rolniczej została wskazana dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz leśnych i rybackich wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i rekreacyjną, położonych w miejscowości Skowierzyn na obszarze gminy Zaleszany, przyjętym uchwałą nr V/65/07 Rady Gminy Zaleszany z dnia 27 kwietnia 2007 r.

Strefy infrastrukturalne:

Strefy infrastrukturalne zostały wskazane m.in. dla terenów ujęcia wody, oczyszczalni ścieków i terenów stacji gazowych.

Strefy zieleni i rekreacji:

Strefami zieleni i rekreacji zostały objęte istniejące, a także wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych i dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany tereny zieleni publicznej oraz tereny sportu i rekreacji. Ponadto strefa ta została wskazana dla istniejących ogródków działkowych.

Strefy cmentarzy:

Jako strefy cmentarzy zostały wskazane obszary istniejących cmentarzy rzymskokatolickich w Kotowej Woli, Turbi, Pilchowie, Zaleszanach i Dzierdziówce oraz zabytkowe cmentarze wojenne.

Dla stref planistycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie czynnych i planowanych cmentarzy obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r., nr 52 poz. 315). Zgodnie z powyższymi przepisami odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 metrów pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 metrów.

Strefy górnictwa:

Strefami górnictwa zostały objęte tereny górnicze i obszary górnicze: „Skowierzyn-Różycki 6”, „Kotowa Wola”, „Dzierdziówka-Wryk” oraz obszary przeznaczone na ten cel w dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaleszany.

Strefy otwarte:

Dla terenów leśnych, gruntów rolnych oraz terenów wód stojących oraz płynących wskazano strefę otwartą.

Strefy komunikacyjne:

Strefy komunikacyjne zostały wskazane dla terenu lotniska, terenów kolejowych oraz terenów drogi, drogi krajowej nr 77 oraz dróg powiatowych klasy zbiorczej.

3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Na podstawie art. 13a ust. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy można określić obszar uzupełnienia zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej.

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

W związku z tym, że jedynie część Gminy Zaleszany jest pokryta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, działalność inwestycyjna związana jest także z wydawaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Stanowiło to przesłankę do wyznaczenia w Planie Ogólnym Gminy Zaleszany obszarów uzupełnienia zabudowy, gdyż zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu budowlanego, nie polegającej na jego odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie jest możliwe jedynie w przypadku gdy teren położony jest na obszarze uzupełnienia zabudowy.

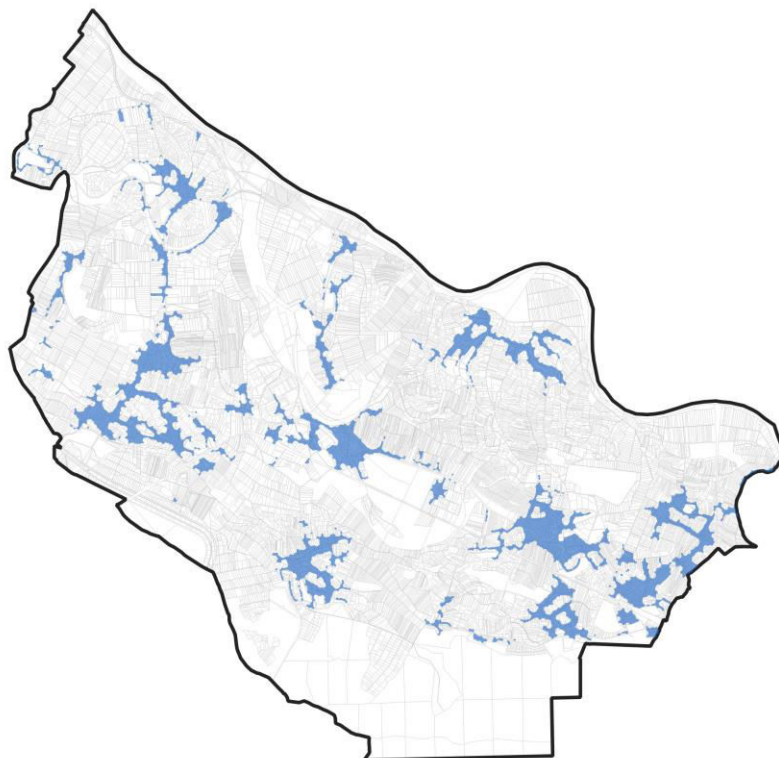
Granice obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Do ich wyznaczenia wykorzystano informacje pochodzące z baz danych ewidencji gruntów i budynków.

W celu wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy:

- 1) określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):
 - a. budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - b. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - c. budynki biurowe o symbolu 105,
 - d. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - e. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - f. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - g. budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Granice Obszaru Uzupełnienia Zabudowy wygenerowanego na podstawie czynności wskazanych powyżej przedstawiono na rysunku nr 2.

Rysunek 2 Granice Obszaru Uzupełnienia Zabudowy wyznaczone na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy §1. pkt 1-5



■ GRANICE OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY WYZNACZONE NA PODSTAWIE ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII Z DNIA 2 MAJA 2024 R. W SPRAWIE SPOSOBU WYZNACZANIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W PLANIE OGÓLNYM GMINY §1. PKT 1-5

Granice obszarów wyznaczone w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia zostały ograniczone ze względu na:

- obszary szczególnego zagrożenia powodziowego (zwłaszcza w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu powyżej 0,5m, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%),
- położenie w pas o szerokości 50 m od stopy wału,
- grunty rolne klas I-III,
- strefę sanitarną 50 m wokół cmentarzy.

Łączna powierzchnia terenów wyłączonych z Obszaru Uzupełnienia Zabudowy wyznaczonego na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy §1. pkt 1-5 **(Po)** wynosi **144 152 m², czyli 14,42 ha.**

W § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia dopuszczono rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% \times (P_b - P_u),$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic;

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3, ww. rozporządzenia;

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1, ww. rozporządzenia.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (P_b) wynosi **14 289 421 m²**, natomiast łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia (P_u) wynosi **7 021 412 m²**.

$$P_p = 25\% \times (14\,289\,421 - 7\,021\,412) = 25\% \times 7\,268\,009 = 1\,817\,002$$

Tym samym łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (P_p) wynosi 1 817 002 m², czyli ok. 181,70 ha.

Obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony o:

- tereny między istniejącą zabudową a drogami publicznymi,
- tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową, w celu umożliwienia jej rozwoju,
- tereny preferowane do rozwoju nowej zabudowy wskazane we wnioskach właścicieli nieruchomości.

Przy powiększaniu Obszarów Uzupełnienia Zabudowy uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w których wskazano, że „na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w §1. pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad”.

Cześć obszaru gminy Zaleszany stanowią grunty rolne klas I-III (stanowią ok. 34 % powierzchni gminy). Przy powiększaniu obszarów uzupełnienia zabudowy na tych terenach:

1) wyznaczono obszar w wyniku wykonania czynności, o których mowa w §1. pkt 1–3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy;

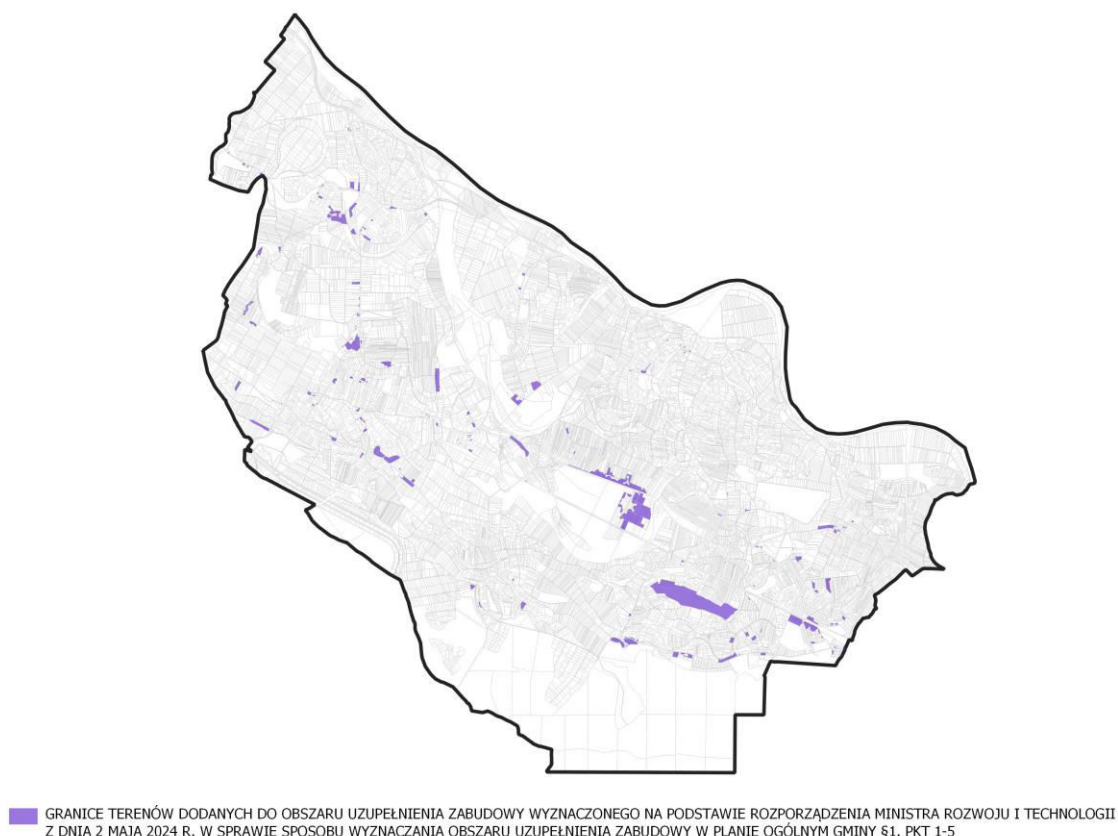
2) wyznaczono obszar stanowiący pas terenu znajdujący się w odległości 50 m od osi dróg publicznych (który spełnia wymóg obszaru położonego w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad);

3) wyznaczono obszar spełniający zarówno kryterium wskazane w pkt. 1 i 2;

4) w przypadku analizy możliwości powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy dla terenu położonego w granicach gruntów stanowiących użytki rolne klas I-III, powiększenia dokonywano jedynie w granicach obszaru wskazanego w pkt 3.

Łącznie dodano (P_d) obszar o powierzchni 1 236 946 m², czyli 123,69 ha. Wartość ta nie przekracza wyliczonej łącznej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (P_p). Granice obszarów stanowiących powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy przedstawiono na rysunku nr 3.

Rysunek 3 Granice terenów dodanych do obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy §1. pkt 1-5



$$P_{OUZ} = P_u - P_o + P_d = 7\,021\,412 - 144\,152 + 1\,236\,946 = 8\,114\,206$$

Całkowita powierzchnia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy wynosi zatem **8 114 206 m², czyli 811,42 ha.**

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W Planie ogólnym Gminy Zaleszany nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

4. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13e ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

4.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

W gminnym katalogu stref planistycznych, na podstawie art. 13e ust 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się profil funkcjonalny stref planistycznych, dla których w zależności od ich rodzaju określa się obligatoryjnie lub można określić następujące wskaźniki:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny stref planistycznych obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, które zostały wskazane w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ze zm.

Wskazane wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mogą być niższe niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia z zastrzeżeniem przepisów §2 ust. 3 tego rozporządzenia, w którym wskazano, że *„W przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.”*

W Planie ogólnym Gminy Zaleszany wskazano następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- strefa usługowa;
- strefa gospodarcza;
- strefa produkcji rolniczej;
- strefa infrastrukturalna;
- strefa zieleni i rekreacji;
- strefa cmentarzy;
- strefa górnictwa;
- strefa otwarta;
- strefa komunikacyjna.

Tabela 1 Strefy planistyczne wyznaczone w Planie ogólnym Gminy Zaleszany

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ <i>(teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)</i>	
profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej
symbole	1SW
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	2
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	60
maksymalna wysokość zabudowy [m]	15
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30
SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ <i>(teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)</i>	
profil dodatkowy	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej,
symbole	1SJ - 220SJ
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,9
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40
maksymalna wysokość zabudowy [m]	12
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30
SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ <i>(teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)</i>	
profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej
symbole	1SZ - 245SZ
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50
maksymalna wysokość zabudowy [m]	15
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30
SU - STREFA USŁUGOWA <i>(teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)</i>	
profil dodatkowy	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej
symbole	1SU - 97SU
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,8
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	60
maksymalna wysokość zabudowy [m]	15
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30
SP - STREFA GOSPODARCZA <i>(teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)</i>	

profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej,	
symbole	ISP - 24SP	
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	2,5	
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	70	
maksymalna wysokość zabudowy [m]	20	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	
SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ		
(teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)		
profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej , teren lasu, teren wód	
symbole	ISR	
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1	
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	
maksymalna wysokość zabudowy [m]	15	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	
SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA		
(teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych)		
profil dodatkowy	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	
symbole	ISI - 13SI	
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	
maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	
SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI		
(teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)		
profil dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	teren zieleni naturalnej, teren lasu
symbole	1SN - 14SN, 16SN-36SN	15SN
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	2	0
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	0
maksymalna wysokość zabudowy [m]	15	0
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	
SC – STREFA CMENTARZY		
(teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)		
profil dodatkowy	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	
symbole	ISC - 9SC	
maksymalna nadziemna intensywność zabudoww	-	

maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	
maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	
SG - STREFA GÓRNICTWA		
(teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury techniczne)		
profil dodatkowy	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
symbole	1SG - 6SG	
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	
maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	
SO - STREFA OTWARTA		
(teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)		
profil dodatkowy	-	teren zieleni urządzonej
symbole	1SO - 10SO	11SO - 86SO
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0	-
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	0	-
maksymalna wysokość zabudowy [m]	0	-
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	-
SK - STREFA KOMUNIKACYJNA		
(teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej)		
profil dodatkowy	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej,	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej,
symbole	1SK – 6SK	7SK- 9SK
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	
maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	
maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	

Dla stref: stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), stref usługowych (SU), stref gospodarczych (SP), stref produkcji rolniczej (SR) oraz stref zieleni i rekreacji (SN) ustalono wskaźniki: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartość maksymalnej wysokości zabudowy oraz wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej została wyznaczona dla wszystkich stref planistycznych, z wyjątkiem: stref górnictwa (SG), stref otwartych (SO) i stref komunikacyjnych (SK). Dla większości terenów wartości tego współczynnika zostały przyjęte

zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ze zm. Dla terenów, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazywały niższą wartość tego wskaźnika, zgodnie z §2 ust. 3 rozporządzenia przyjęto wartości wskazane w planie.

Ponadto dla części stref otwartych (SO) zostały ustalone wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy wynoszące 0% oraz maksymalna wysokość zabudowy 0 m, związana z lokalizacją tych terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto dla części stref wskazano profil dodatkowy, uwzględniający ustalenia obowiązujących planów miejscowych, istniejące zagospodarowanie, charakter terenu lub wnioski złożone do projektu.

4.2. GMINNE STANDARDY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W Planie ogólnym Gminy Zaleszany nie określono gminnych standardów infrastruktury społecznej.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

5.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Zgodnie z art. 51 ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.): „Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”

Dla Gminy Zaleszany obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Zaleszany na lata 2016-2025, przyjęta uchwałą Nr XXIV/307/2016 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 22 grudnia 2016r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Zaleszany na lata 2016-2025. Jej opracowanie zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, t.j. 24 września 2023 r.

Tym samym formując ustalenia przedmiotowego planu ogólnego nie uwzględnia się ustaleń w zakresie polityki przestrzennej gminy wskazanych w Strategii Rozwoju Gminy Zaleszany na lata 2016-2025.

Rada Gminy w Zaleszanach podjęła uchwałę Nr XV/179/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Gminy Zaleszany na lata 2026-2035 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji. Projekt nowej Strategii Rozwoju Gminy Zaleszany jest w trakcie opracowywania.

5.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030, przyjęty został przez Sejmik Województwa Podkarpackiego uchwałą Nr LIX/930/18 z dnia 27 sierpnia 2018 r. W ww. dokumencie Gmina Zaleszany została włączona do obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym – Wiejskiego obszaru Funkcjonalnego uczestniczącego w procesach rozwojowych oraz do obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym – Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Stalowa Wola i Obszaru Funkcjonalnego Innowacyjnego Przemysłu.

Cele polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania określone dla tych obszarów zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 2 Cele polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030

Cele polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania określone dla obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym	
	Wiejski obszar funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych
<i>priorytet rozwojowy</i>	– wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich.
<i>funkcje rozwojowe</i>	– podstawowa – rolnicza; – towarzyszące – obsługi ludności i rolnictwa, przemysłowa.
<i>wiodące kierunki zagospodarowania</i>	– rozwój gospodarki rolnej, leśnej oraz działalności pozarolniczej; – rozwój kapitału ludzkiego oraz wzrost poziomu życia mieszkańców; – poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru w wymiarze lokalnym, regionalnym, krajowym i transgranicznym; – wzmocnienie powiązań obszarów wiejskich z ośrodkami miejskimi – włączenie terenów

	- wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe; - ochrona terenów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych; - racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego; - rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.	
zasady i warunki zagospodarowania	- zagospodarowanie terenów wiejskich umożliwiające wzrost towarowości w rolnictwie; - rozwój powiązań komunikacyjnych drogowych i kolejowych, poprawiający wewnętrzną i zewnętrzną dostępność obszaru; - zapobieganie procesom suburbanizacji i rozpraszania zabudowy powodującym degradację otwartych terenów wiejskich przydatnych dla rolnictwa przez intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych; - rozwój rolnictwa dostosowanego do lokalnych warunków, poprawa struktury agrarnej gospodarstw; - rozwój i modernizacja bazy usług publicznych; - poprawa wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną i transportową.	
Cele polityki przestrzennej oraz zasady zagospodarowania określone dla obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym:		
	Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Stalowa Wola	Obszaru funkcjonalnego innowacyjnego przemysłu
priorytet rozwojowy	- integracja ośrodka subregionalnego z jego obszarem funkcjonalnym w celu rozwoju potencjału gospodarczego oraz poprawy warunków życia mieszkańców	- rozwój przemysłu nowoczesnych technologii.
funkcje rozwojowe	- podstawowe – przemysłowa; - towarzyszące – usługowa, rekreacyjna	- podstawowe – przemysłowa, usługowa; - towarzyszące – rolnicza, turystyczna.
wiodące kierunki zagospodarowania	- wzmacnianie potencjału gospodarczego i społecznego ośrodka subregionalnego stymulującego rozwój obszaru funkcjonalnego oraz jego powiązań z Tarnobrzegiem; - rozwój stref aktywności gospodarczej i instytucji otoczenia biznesu; - poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru w wymiarze lokalnym, regionalnym i krajowym; - integracja i rozwój transportu publicznego; - rozwój niektórych usług wyższego rzędu; - rozwój różnych form rekreacji, usług turystycznych i usług kultury.	- rozwój bazy innowacyjnego przemysłu; - rozwój drobnej przedsiębiorczości; - wzmocnienie roli miast, jako ośrodków kreujących wysoką jakość życia mieszkańców; - rozbudowa infrastruktury technicznej i transportowej; - rozbudowa infrastruktury przeciwpowodziowej; - rozwój turystyki w oparciu o walory przyrodnicze i kulturowe; - rozwój produkcji rolnej oraz bazy przetwórstwa rolno-spożywczego; - rozwój gospodarki leśnej oraz bazy przetwórstwa drewna.
zasady i warunki zagospodarowania	- wzmacnianie powiązań funkcjonalno-przestrzennych gmin wchodzących w skład obszaru z rdzennym ośrodkiem miejskim, poprzez tworzenie i realizowanie wspólnych projektów rozwojowych i przedsięwzięć inwestycyjnych; - rozwój gospodarczy MOF z zastosowaniem zasad zrównoważonego rozwoju; - rozwój istniejących inkubatorów nowych technologii, parków przemysłowych, stref aktywności gospodarczej oraz instytucji otoczenia biznesu; - efektywne wykorzystanie wieloletnich doświadczeń, kapitału ludzkiego, bazy infrastrukturalnej, tradycji COP oraz potencjału naukowo-badawczego i zaawansowanych technologii w dziedzinie przemysłu metalurgicznego,	- rozwój zakładów przemysłowych m.in. w branży lotniczej, elektromaszynowej i chemicznej oraz firm informatycznych, z wykorzystaniem potencjału naukowobadawczego i zaawansowanych technologii z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju; - wzmacnianie zewnętrznych i wewnętrznych powiązań komunikacyjnych obszaru; - poprawa stanu technicznego infrastruktury drogowej i kolejowej; - rozwój atrakcji turystycznych oraz infrastruktury turystycznej, w tym rozwój gospodarstw agroturystycznych; - użytkowanie dolin rzecznych Wisły, Sanu, Wisłoki i Wisłoka zapewniające zachowanie drożności i walorów przyrodniczych korytarzy ekologicznych

	energetycznego, maszynowego i elektromaszynowego, dla rozwoju przedsiębiorstw sektora produkcyjnego i usługowego; - rozwój powiązań komunikacyjnych drogowych i kolejowych wzmacniających zewnętrzną i wewnętrzną dostępność obszaru; - rozwój terenów inwestycyjnych przy zapewnieniu wymaganego uzbrojenia i dogodnego powiązania komunikacyjnego z głównymi szlakami transportowymi; - podniesienie poziomu życia mieszkańców poprzez rozwój i modernizację bazy usług publicznych, bazy rekreacyjnej oraz infrastruktury przeciwpowodziowej; - rozwój infrastruktury turystyki biznesowej; - poprawa ładu przestrzennego poprzez porządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej MOF, dbałość o centra miejscowości, rewitalizację terenów i obiektów zdegradowanych; - zapobieganie procesom suburbanizacji i rozpraszania zabudowy powodującym degradację otwartych terenów wiejskich przydatnych dla rolnictwa przez intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych; - uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z położeniem na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.	oraz ich zagospodarowanie w dostosowaniu do wymogów ochrony przeciwpowodziowej; - uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z położeniem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; - zapobieganie procesom suburbanizacji i rozpraszania zabudowy, powodującym degradację otwartych terenów wiejskich przydatnych dla rolnictwa, przez intensyfikację użytkowania terenów zainwestowanych; - rozwój rolnictwa ekologicznego dostosowanego do lokalnych warunków, poprawa struktury agrarnej gospodarstw; - zagospodarowanie turystyczne w dostosowaniu do chłonności środowiska; - zachowanie i ochrona zabytkowych obiektów i założeń przestrzennych oraz współczesnego materialnego dziedzictwa kulturowego; - ochrona i racjonalna gospodarka zasobami wodnymi, leśnymi i zasobami kopalin; - rozwój terenów inwestycyjnych przy zapewnieniu wymaganego uzbrojenia.
--	---	---

Ponadto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dla obszaru Gminy Zaleszany wskazano następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które nie zostały jeszcze w całości zrealizowane:

- budowa drogi S74 Kielce – Nisko odc. Łągów – Nisko (zadanie inwestycyjne o nieustalonej lokalizacji, orientacyjny kierunek przebiegu określony w PZPWP znajduje się na terenie gminy Zaleszany,
- prace na liniach kolejowych nr 25, 74, 78 ma odcinku Stalowa Wola – Tarnobrzeg/Sandomierz – Ocice/Padew,
- kompleksowa regulacja gospodarki wodno-ściekowej miast i gmin na terenie województwa podkarpackiego (w szczególności projekty realizujące Program Strategiczny „Błękitny San”): poprawa gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego „Błękitny San” w aglomeracji od 2000 do 10000 RLM,
- budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej,
- przebudowa, rozbudowa, modernizacja oczyszczalni ścieków,
- uszczelnienie, podwyższenie modernizacja korpusu wału lewego rzeki San w km rzeki 9+500 - 27+000 w miejscowości Dzierdziówka, Majdan Zbydniowski, Wólka Turebska, Turbia, Pilchów, Charzewice, Radomyśl nad Sanem, Żabno, Wola Rzeczycka, Kępa Rzeczycka, Rzeczyca Okrągła, Rzeczyca Długa, Brandwica, Jastkowice, Chłopska Wola, Pysznica,

- ochrona przed powodzią obszarów zalewowych położonych wzdłuż rzeki Osa w km 0+000 – 10+900 na terenie miejscowości: Kępie Zaleszańskie, Kotowa Wola, Obojna gmina Zaleszany, Jamnica gmina Grębów.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Ustalenia planu ogólnego nie wpływają negatywnie na możliwość realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazanych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.

W zakresie realizacji drogi ekspresowej S74 oraz modernizacji linii kolejowych, mimo tego że w planie nie wskazano dokładnych granic tych inwestycji, podstawowy profil funkcjonalny we wszystkich strefach planistycznych wyznaczonych w planie dopuszcza realizację terenów komunikacyjnych. W przypadku inwestycji dotyczących gospodarki wodno ściekowej, realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, modernizacji oczyszczalni ścieków oraz ochrony przed powodzią ustalenia planu nie wpływają na możliwość ich realizacji.

5.3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

5.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie Gminy Zaleszany znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Sandomierska (PLB180005),
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Enklawy Puszczy Sandomierskiej (PLH180055),
- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Dolina Dolnego Sanu (PLH180020),
- pomniki przyrody.

Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Sandomierska (PLB180005)

Obszar ten wyznaczony został rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 5 września 2007 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2007r., Nr 179, poz. 1275), zastąpionym przez rozporządzenie Ministra Środowiska z 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków.

Obejmuje tereny dawnej Puszczy Sandomierskiej i stanowi jeden z ważniejszych ekosystemów Polski. Jest bogaty w wiele gatunków flory i fauny, przede wszystkim stanowi ostoję wielu gatunków ptaków. Wyróżnić można tu 245 ich gatunków, z czego 65 gatunków znajduje się w załączniku do I Dyrektywy ptasiej a 13 gatunków widnieje w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt. Teren Puszczy stanowi zbiór różnorodnych siedlisk - są to wydmy, łąki, bagna, torfowiska oraz pola uprawne a także stawy i starorzecza. Lasy stanowią przede wszystkim bory sosnowe i bory mieszane na ubogich glebach piaszczystych oraz grądy na glebach żyzniejszych.

Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Enklawy Puszczy Sandomierskiej (PLH180055)

Obszar ten wyznaczony został rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 lipca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Enklawy Puszczy Sandomierskiej (PLH180055), które zostało następnie zmienione Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 18 lipca 2023 r.

Na terenie Enklawy Puszczy Sandomierskiej można wyróżnić 10 typów siedlisk: m.in. wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi, łąkowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe, bory i lasy bagienne oraz torfowiska przejściowe i trzęsawiska

Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Dolina Dolnego Sanu (PLH180020)

Obszar ten wyznaczony został rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 lipca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Dolnego Sanu (PLH180020).

Na obszar ten składają się siedliska rolnicze, łąkowe i zaroślowe oraz wody rzeki San a także nieliczne obszary antropogeniczne. Na terenie Doliny Dolnego Sanu wyróżnić można 14 typów siedlisk z bogatą florą i fauną. Stanowi ona również ważny korytarz ekologiczny.

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie z dnia 19 marca 2024 r. dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnego Sanu PLH 180020 ustanowiono plan zadań ochronnych (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 21 marca 2024 r. poz. 1611), zgodnie z którym, w granicach Gminy Zaleszany zinwentaryzowano następujące chronione siedliska przyrodnicze:

- starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion (3150),
- zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (kod 6410),
- łąki selernicowe (kod 6440),
- niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie (kod 6510),
- bory i lasy bagienne i brzoźowo-sosnowe bagienne lasy borealne (kod 91D0),
- łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91E0).

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody na terenie gminy Zaleszany zostały ustanowione na podstawie 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.).

Na terenie gminy Zaleszany znajduje się 15 pomników przyrody (w tym 3 wieloobietowe grupy drzew). Zostały one przedstawione w tabeli 3.

Tabela 3 Pomniki przyrody na terenie gminy Zaleszany

lp.	gatunek	lokalizacja	obwód/wysokość
1	dąb szypułkowy	Zaleszany (w zachodnim narożniku parku podworskiego)	430 cm/22 m
2	3 jesiony wyniosłe	Zaleszany (przy wschodniej granicy parku podworskiego)	295, 340, 345 cm/21-24 m
3	2 jesiony wyniosłe	Zbydniów (park podworski w sąsiedztwie dawnej kaplicy)	295 cm/28 m 410 cm/30 m
4	buk pospolity	Zbydniów (w płd.-zach. części parku podworskiego)	290 cm/26 m

5	dąb szypułkowy	Zbydniów (w pld.-zach. części parku podworskiego w pobliżu kapliczki)	350 cm/22 m
6	2 sosny wejmutki	Zbydniów (zachodnia część parku podworskiego)	190 cm/20 m 210 cm/23 m
7	topola biała	Zbydniów (park podworski, ok. 50 m na północ od dworu)	470 cm/25,5 m
8	dąb szypułkowy	Zbydniów (przy pñ.-zach. granicy parku podworskiego)	350 cm/20 m
9	dąb szypułkowy	Zaleszany (na terenie plebanii)	380 cm/20 m
10	dąb szypułkowy	Zbydniów (na początku alei prowadzącej do parku podworskiego)	390 cm/25 m
11	dąb szypułkowy	Zbydniów (za zabudowaniami gospodarczymi, od strony zachodniej)	ok. 300 cm/25 m
12	dąb szypułkowy	Zbydniów (na terenie SKR)	330 cm/21 m
13	klon pospolity	Kotowa Wola (park podworski – ok. 50 m na południe od budynku szkoły)	300 cm/22 m
14	lipa drobnolistna	Kotowa Wola (park podworski, po pld. stronie dworu w sąsiedztwie boiska)	520 cm/23 m
15	kasztanowiec zwyczajny	Turbia	obwód 325 cm

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Sandomierska (PLB180005) oraz Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Enklawy Puszczy Sandomierskiej (PLH180055) niemal w całości zostały objęte strefami otwartymi (SO). Oprócz strefy otwartej w granicach Obszar Ochrony Natura 2000 Enklawy Puszczy Sandomierskiej wskazano strefę infrastrukturalną (SI) obejmującą istniejącą oczyszczalnię ścieków.

Natomiast w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Dolina Dolnego Sanu (PLH180020), niemal wszystkie tereny zinwentaryzowanych siedlisk przyrodniczych wskazanych w planie zadań ochronnych zostały objęte strefą otwartą (SO).

Dla pozostałego obszaru w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Dolina Dolnego Sanu (PLH180020) wskazano także inne strefy związane z istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, przeznaczeniem w dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych lub funkcją wskazaną w złożonych wnioskach.

Tereny, na których znajdują się pomniki przyrody, zostały objęte strefami planistycznymi zgodnymi z istniejącym zagospodarowaniem.

Wyznaczenie wskazanych wyżej stref w formach ochrony przyrody jest związane z obecnym stanem zagospodarowania oraz zapisów obowiązujących planów miejscowych. Ustalenia planu ogólnego gminy uwzględniają uwarunkowania wynikające z położenia części obszaru gminy w granicach form ochrony przyrody i nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

5.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

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

- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$).
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy.

W granicach gminy Zaleszany znajdują się wały przeciwpowodziowe:

- lewostronny wał na rzece San,
- lewostronny i prawostronny wał na rzece Łęg,
- prawostronny wał na rzece Osa.

Zgodnie z Art. 176. ust. 1. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym między innymi:

- 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.

Na załączniku graficznym do uzasadnienia wskazano pasy o szerokości 50 m od stóp wałów przeciwpowodziowych.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Większość terenów zlokalizowanych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią została włączona do strefy otwartej (SO). Dla terenów w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości zalewu powyżej 0,5m, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% określono dodatkowo wskaźniki zagospodarowania uniemożliwiające lokalizację nowej zabudowy. Ponadto wyłączono także te tereny z granic Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. Dla terenów istniejącej dróg powiatowych klasy Z oraz terenów linii kolejowych wskazano strefy komunikacyjne (SK).

Dla terenów istniejącej zabudowy, zlokalizowanych w pasie 50 m od stopy wału utrzymano dotychczasowe funkcję. Pozostały obszar zlokalizowany w tym pasie również został włączony do strefy otwartej (SO) z ustalonymi wskaźnikami: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartości maksymalnej wysokości zabudowy oraz wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy uniemożliwiającymi lokalizowanie nowej zabudowy.

5.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Grunty zmeliorowane stanowią obszary użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ. Według danych udostępnionych przez Zarząd Zlewni w Stalowej Woli grunty zmeliorowane na terenie Gminy Zaleszany zajmują powierzchnie 708 ha i występują głównie w centralnej i południowo-zachodniej jej części.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Większa część obszarów gruntów zmeliorowanych w Planie Ogólnym Gminy Zaleszany została ujęta w strefie otwartej (SO). Pozostałe grunty, zostały włączone do stref odpowiadających ich aktualnemu zagospodarowaniu. Przedmiotowe ustalenia nie wpływają negatywnie na prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych.

5.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z rejestrem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, na obszarze Gminy Zaleszany nie występują tereny predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi ani tereny występowania ruchów masowych.

5.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Zaleszany znajduje się ujęcie wód podziemnych w Kotowej Woli (działki o numerach ewidencyjnych: 75, 74, 61/2, 62/1, 62/2, 696), które tworzą 3 studnie.

Zgodnie z Rozporządzeniem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 11 września 2017 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego w miejscowości Kotowa Wola dla ww. ujęcia wody podziemnej ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej i strefę ochrony pośredniej. Teren ochrony bezpośredniej, składa się z 3 obszarów o łącznej powierzchni 0,07 ha natomiast teren ochrony pośredniej obejmuje obszar o powierzchni 101,34 ha.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Strefy ochrony bezpośredniej wyznaczone dla studni ujęcia wód włączone są do stref infrastruktury (SI), natomiast dla terenu ochrony pośredniej wskazano strefy związane z aktualnym zagospodarowaniem tego obszaru: strefę otwartą (SO), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).

Powyższe ustalenia nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, w każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej i zachowania istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony.

5.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Gmina Zaleszany znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów, którego granice zostały określone w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Ministerstwa Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr KDH 1/01/6037/97 z 18 lipca 1997 r., a następnie skorygowanej decyzją Ministra Środowiska Nr DGiKGng-4731-40/6909/55581/11 MJ z dnia 15 grudnia 2011 r.

Na terenie Gminy Zaleszany nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, na podstawie art. 141 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w tym dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów.

5.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie Gminy Zaleszany znajdują się następujące tereny górnicze i obszary górnicze:

- „Skowierzyn-Różycki 6” – ustanowiony decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 31 października 2019 r., znak: OS-IV.7422.43.2019.TG. Granice obszaru i terenu górniczego pokrywają się ze sobą,
- „Kotowa Wola” – ustanowiony decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 28 marca 2023 r., znak: OS-IV.7422.49.2022.TG. Granice obszaru i terenu górniczego pokrywają się ze sobą,
- „Dzierdziówka-Wryk” – ustanowiony decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 30 czerwca 2025 r., znak: OS-IV.7422.02.2025.WZ. Granice obszaru i terenu górniczego pokrywają się ze sobą,

Dla przedmiotowych obszarów górniczych nie wyznaczono filarów ochronnych.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Dla wszystkich terenów i obszarów górniczych w planie ogólnym wskazano strefę górniczą (SG).

5.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI

Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie Gminy Zaleszany znajdują się następujące udokumentowane złoża kopalin:

Tabela 4 Udokumentowane złoża kopalin na terenie Gminy Zaleszany

L.p.	Nazwa złoża	Id złoża	Typ surowca	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania
1.	Jamnica	SR65	siarka	1 309,6462	[P] złożo rozpoznane wstępnie
2.	Wólka Turebska	IB6299	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,6500	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
3.	Dzierdziówka	KN1695	piaski i żwiry	50,7520	[P] złożo rozpoznane wstępnie

4.	Skowierzyn-Różycki 2	KN13944	piaski i żwiry	15,0820	[T] złoża eksploatowane okresowo
5.	Zaleszany-Zawolski IV	IB12011	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,2527	[R] złoża rozpoznane szczegółowo
6.	Skowierzyn-Różycki	KN13650	piaski i żwiry	1,7470	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
7.	Kotowa Wola	KN20844	piaski i żwiry	2,2830	[T] złoża eksploatowane okresowo
8.	Dzierdziówka	KN6843	piaski i żwiry	2,4000	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
9.	Zaleszany dz. 197	IB9574	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,9989	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
10.	Korona	KN15385	piaski i żwiry	1,9900	[R] złoża rozpoznane szczegółowo
11.	Dzierdziówka - Wryk	KN21243	piaski i żwiry	10,1759	[R] złoża rozpoznane szczegółowo
12.	Dzierdziówka dz. 238	IB6730	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1,5180	[R] złoża rozpoznane szczegółowo

Na terenie Gminy Zaleszany nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie Ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Dla obszaru w granicach złoża dla których wyznaczono teren i obszar górniczy wskazano strefę górniczą (SG). W granicach złoża siarki Jamnica wyznaczono strefy planistyczne zgodne z istniejącym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania. Tereny pozostałych złóż, zostały włączone do stref otwartych (SO).

5.3.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Zaleszany nie jest gminą uzdrowiskową, a w jej granicach nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.3.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie Gminy Zaleszany, znajdują się następujące obiekty nieruchome i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Kapliczka przydrożna Matki Boskiej z przełomu XIX/XX w., w Dzierdziówce (nr rej. A – 193 z dnia 16.03.2007 r.),
- 2) Cmentarz wojenny z I wojny światowej w Karczmiskach (nr rej. A - 397 z dnia 19.10.1989 r.),
- 3) Dwór w Kotowej Woli wraz z najbliższym otoczeniem (nr rej. A- 120 z dnia 14.06.1977 r., A-910 z dnia 29.04.1975 r.),
- 4) Zespół kościoła parafialnego w Turbi, obejmujący kościół pw. Św. Leonarda, dzwonnice i plebanie (nr rej. A – 525 z dnia 22.04.1991 r.),

- 5) Kapliczka przydrożna św. Floriana w Turbi (nr. rej. A-473 z dnia 16.12.2010 r.),
- 6) Najstarsza część cmentarza parafialnego w Turbi (nr rej. A- 656 z dnia 19.10.1989 r.),
- 7) Kościół parafialny pw. Św. Mikołaja w Zaleszanach (nr rej. A -524 z dnia 08.04.1981 r.),
- 8) Ogrodzenie kościoła parafialnego w Zaleszanach z bramą i bramkami (nr rej. A -1449 z dnia 27.02.2017 r.),
- 9) Kapliczka przydrożna św. Floriana w Zaleszanach (nr rej. A-1222 z dnia 31.01.2014 r.),
- 10) Najstarsza część cmentarza parafialnego w Zaleszanach z kaplica grobową rodzin Horodyńskich i Wiszniewskich (nr rej. A- 655 z dnia 01.03.1993 r.),
- 11) Cmentarz wojenny z I wojny światowej w Zbydniowie (nr rej. A - 398 z dnia 19.10.1989 r.),
- 12) Zespół dworski w Zbydniowie wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej, obejmujący: dwór, oranżerię, czworak, gorzelnię i park (nr rej.6-ZP z dnia 01.09.1948 r., A-911 z dnia 29.04.1975 r. A - 241 z dnia 8.02.1978 r. i 18.04.1985 r.),
- 13) Stanowisko wielokulturowe, z występującymi śladami osadnictwa z epoki neolitu, brązu oraz z okresów wpływów rzymskich i wczesnego średniowiecza w miejscowości Turbia (nr. rej.C-36 z dnia 08.12.1969 r.),
- 14) Pozostałości szanca szwedzkiego z 1656 roku w postaci zachowanego w terenie fragmentu wału ziemnego, położonego na części działek nr ewid. 198/1 i 198/2 w Motyczu Szlacheckim (nr rej. C-6 z 01.10.2009 r.).

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków są jednocześnie obiektami i obszarami będącymi w Gminnej Ewidencji Zabytków. Poniżej przedstawiono wykaz wszystkich obiektów włączonych do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Zaleszany.

Tabela 6 Wykaz obiektów włączonych do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Zaleszany

lp.	obiekt, okres powstania	miejsowość
1	Cmentarz przykościelny, 1751 r.	Turbia
2	Krzyż żeliwny, 1907 r.	
3	<i>Kościół parafialny pw. św. Leonarda, 1922 r. *</i>	
4	<i>Plebania, lata 20-te XIX w. *</i>	
5	<i>Cmentarz parafialny (najstarsza część), 4 ćw. XVIII w. *</i>	
6	<i>Dzwonnica, 1 ćw. XX w. *</i>	
7	<i>Kapliczka Św. Floriana, XIX w. *</i>	
8	Pomnik ks. St. Stojałowskiego, 1912 r.	
9	Dwór, koniec XIX w.	
10	Gorzelnia dworska, przełom XIX i XX w.	
11	Czworak, koniec XIX w.	
12	<i>Kościół parafii p.w. Św. Mikołaja Biskupa, 1904-1906 r. *</i>	Zaleszany
13	<i>Ogrodzenie kościoła, 1904-1906 r. *</i>	
14	Pomnik Tadeusza Kościuszki, 1917 r.	
15	Cmentarz przykościelny, 1 poł. XIV w.	
16	<i>Cmentarz parafialny (najstarsza część), 1785 r. *</i>	
17	<i>Kaplica grobowa Horodyńskich i Wiszniewskich, 2 poł. XIX w. *</i>	
18	Dwór, przełom XIX i XX w.	

19	Park dworski, XIX w.	
20	<i>Kapliczka Św. Floriana, I poł. XIX w. *</i>	
21	Gorzelnia dworska, 1907 r.	
22	Kapliczka wnękowa, II poł. XIX w.	Skowierzyn
23	Pomnik ku czci poległych 1914-1920 r., 1920r.	
24	Kaplica, koniec XIX w.	Motycze Szlacheckie
25	Figura MP Niepokalanie Poczętej, przełom XIX i XX w.	Majdan Zbydniowski
26	Kaplica św. Jana Nepomucena, I ćw. XIX w.	
27	Dom ludowy, 1929 r.	
28	Figura MP Niepokalanie Poczętej, po 1920 r.	Kotowa Wola
29	Kuźnia, początek XX w.	
30	Kaplica, koniec XIX w.	
31	Pozostałości parku dworskiego, przełom XVIII i XIX w.	
32	<i>Dwór, przełom XIX i XX w. *</i>	
33	Figura MP Niepokalanie Poczętej, 1921 r.	Dzierdziówka
34	Kaplica, początek XX w.	
35	<i>Kaplica przydrożna, przełom XIX i XX w. *</i>	
36	<i>Dwór, przełom XVIII i XIX w. *</i>	Zbydniów
37	<i>Oranżeria dworska, XIX w. *</i>	
38	<i>Park dworski, przełom XVIII i XIX w. *</i>	
39	<i>Gorzelnia dworska, XIX w. *</i>	
40	Mur ogrodzenia części gospodarczej w zespole dworskim, XIX w.	
41	Karczma dworska, przełom XVIII i XIX w.	
42	Figura Matki Boskiej z Dzieciątkiem, początek XX w.	
43	Budynek stacji kolejowej, 4 ćw. XIX w.	
44	<i>Cmentarz wojenny, 1915 r. *</i>	
45	<i>Cmentarz wojenny (Karczma), 1915 r. *</i>	
46	Cmentarz wojenny, 1914-1915 r.	

*obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego

Dwa stanowiska archeologiczne na terenie gminy Zaleszany znajdują się w rejestrze zabytków archeologicznych. Natomiast w wojewódzkiej ewidencji zabytków ujęto 175 stanowisk archeologicznych. Zostały one przedstawione w tabeli 6. Część z nich jest znana z kwerendy i jest niezlokalizowana w terenie.

Tabela 7 Wykaz stanowisk archeologicznych

Nazwa arkusza AZP	Numer stanowiska na arkuszu AZP	Obręb ewidencyjny	Uwagi
AZP 90-75	1	Zaleszany	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 90-75	2	Zaleszany	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 90-75	3	Zaleszany	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie

AZP 90-75	4	Zaleszany	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 90-75	5	Zbydniów	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 90-75	6	Motycze Szlacheckie	rej. zab. nr C-6 z dnia 1.10.2009 r.
AZP 90-75	7	Zaleszany	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 90-75	8	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	10	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	13	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	14	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	15	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	16	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	17	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	18	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	19	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	20	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	21	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	22	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	23	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	24	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	25	Motycze Szlacheckie	
AZP 90-75	28	Zaleszany	
AZP 90-75	29	Zaleszany	
AZP 90-75	30	Zaleszany	
AZP 90-75	31	Zaleszany	
AZP 90-75	32	Zaleszany	
AZP 90-75	33	Zaleszany	
AZP 90-75	34	Zaleszany	
AZP 90-75	35	Zaleszany	
AZP 90-75	36	Zaleszany	
AZP 90-75	37	Zaleszany	
AZP 90-75	38	Zaleszany	
AZP 90-75	39	Zaleszany	

AZP 90-75	40	Zaleszany	
AZP 90-75	41	Zaleszany	
AZP 90-75	42	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	43	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	55	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	56	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	57	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	58	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	59	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	60	Zaleszany	
AZP 90-75	61	Zaleszany	
AZP 90-75	74	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	75	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	76	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	77	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	78	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	79	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	80	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	81	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	82	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	83	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	84	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	85	Zbydniów	
AZP 90-75	86	Zbydniów	
AZP 90-75	87	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	88	Zaleszany	
AZP 90-75	89	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	90	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	91	Kępie	

		Zaleszańskie	
AZP 90-75	92	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	93	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	94	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	95	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	96	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	97	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	98	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	99	Zbydniów	
AZP 90-75	100	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	101	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	102	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	103	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	104	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	105	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	106	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	107	Kotowa Wola	
AZP 90-75	108	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	109	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	110	Kępie Zaleszańskie	
AZP 90-75	111	Kotowa Wola	
AZP 90-75	112	Kotowa Wola	
AZP 90-75	113	Zbydniów	
AZP 90-75	114	Kotowa Wola	
AZP 90-75	115	Zbydniów	
AZP 90-75	116	Zbydniów	
AZP 90-75	117	Zbydniów	
AZP 90-75	118	Zbydniów	
AZP 90-75	119	Zbydniów	
AZP 90-75	120	Zbydniów	
AZP 90-75	121	Zbydniów	
AZP 90-75	122	Zbydniów	
AZP 90-75	123	Zbydniów	

AZP 90-75	124	Zbydniów	
AZP 90-75	125	Zbydniów	
AZP 90-75	126	Zbydniów	
AZP 90-75	127	Zbydniów	
AZP 90-75	128	Zaleszany	
AZP 90-75	129	Zaleszany	
AZP 90-75	130	Zaleszany	
AZP 90-75	131	Zaleszany	
AZP 90-75	132	Skowierzyn	
AZP 90-75	133	Kotowa Wola	
AZP 90-75	134	Zbydniów	
AZP 90-75	135	Zaleszany	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 90-75	136	Zaleszany	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 90-76	3	Zbydniów	
AZP 90-76	4	Zbydniów	
AZP 90-76	5	Zbydniów	
AZP 90-76	6	Zbydniów	
AZP 90-76	7	Zbydniów	
AZP 90-76	8	Zbydniów	
AZP 90-76	9	Zbydniów/Turbia	
AZP 90-76	10	Turbia	
AZP 90-76	11	Turbia	
AZP 90-76	12	Turbia	
AZP 90-76	13	Turbia	
AZP 90-76	14	Turbia	
AZP 90-76	15	Turbia	rej. zab. nr C-36 z dnia 8.12.1969 r.
AZP 90-76	35	Majdan Zbydniowski	
AZP 91-75	1	Kotowa Wola	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-75	2	Kotowa Wola	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-75	3	Kotowa Wola	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-75	4	Kotowa Wola	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-75	5	Kotowa Wola	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-75	6	Kotowa Wola	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-75	7	Kotowa Wola	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-75	8	Kotowa Wola	
AZP 91-75	9	Kotowa Wola	
AZP 91-75	10	Kotowa Wola	
AZP 91-75	11	Kotowa Wola	
AZP 91-75	12	Kotowa Wola	
AZP 91-75	13	Kotowa Wola	

AZP 91-75	14	Kotowa Wola	
AZP 91-75	15	Kotowa Wola	
AZP 91-75	16	Kotowa Wola	
AZP 91-75	17	Kotowa Wola	
AZP 91-75	18	Kotowa Wola	
AZP 91-75	19	Kotowa Wola	
AZP 91-75	20	Kotowa Wola	
AZP 91-75	21	Kotowa Wola	
AZP 91-75	24	Kotowa Wola	
AZP 91-75	25	Kotowa Wola	
AZP 91-75	26	Kotowa Wola	
AZP 91-75	27	Kotowa Wola	
AZP 91-75	28	Kotowa Wola	
AZP 91-75	29	Kotowa Wola	
AZP 91-75	30	Kotowa Wola	
AZP 91-75	31	Kotowa Wola	
AZP 91-75	32	Kotowa Wola	
AZP 91-75	33	Kotowa Wola	
AZP 91-76	1	Pilchów	
AZP 91-76	6	Pilchów	
AZP 91-76	9	Pilchów	
AZP 91-76	10	Obojna	
AZP 91-76	11	Kotowa Wola	
AZP 91-76	12	Kotowa Wola/Obojna	
AZP 91-76	13	Obojna	
AZP 91-76	15	Obojna	
AZP 91-76	16	Obojna	
AZP 91-76	17	Obojna	
AZP 91-76	18	Obojna	
AZP 91-76	19	Pilchów	
AZP 91-76	20	Pilchów	
AZP 91-76	21	Pilchów	
AZP 91-76	22	Pilchów	
AZP 91-76	23	Pilchów	
AZP 91-76	26	Turbia	
AZP 91-76	30	Pilchów	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-76	31	Pilchów	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-76	32	Pilchów	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-76	33	Pilchów	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie
AZP 91-76	34	Pilchów	stanowisko znane z kwerendy, niezlokalizowane w terenie

* obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego

W granicach Gminy Zaleszany nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

W odniesieniu do obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków jak i tych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, w planie ogólnym wskazano strefy planistyczne o profilach funkcjonalnych umożliwiających zachowanie dotychczasowych funkcji tych obiektów.

Zapisy planu ogólnego umożliwiają zachowanie istniejących obiektów zabytkowych, ich formy oraz kompozycji przestrzennych oraz nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5.3.11.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

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

5.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późniejszymi zmianami) na terenie Gminy Zaleszany występują zamknięte tereny kolejowe.

Tabela 7 Wykaz nieruchomości stanowiących zamknięte tereny kolejowe

L.p.	Nr działki	Nazwa obrębu
1.	713/4	Kępie Zaleszańskie
2.	713/6	
3.	713/7	
4.	713/8	
5.	1782	
6.	64	Pilchów
7.	780/2	
8.	1487	
9.	739	Turbia
10.	1380	Zaleszany
11.	1926	Zbydniów
12.	1927	
13.	1660	
14.	1795	
15.	1796	
16.	1922	

Ponadto zgodnie z Decyzją Nr 58/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 14 maja 2026 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min Obr. Narod. z 2026 r. poz 73), na terenie Gminy Zaleszany zlokalizowane są tereny zamknięte resortu obrony narodowej.

Tabela 8 Wykaz nieruchomości stanowiących tereny zamknięte resortu obrony narodowej

L.p.	Nr działki	Nazwa obrębu
1.	798	Obojna
2.	799/2	
3.	800	
4.	801	

5.	802	
6.	808	
7.	809	
8.	810	
9.	811	
10.	812	
11.	813	
12.	814	
13.	815	
14.	816	
15.	817	
16.	818	
17.	2/3	Dzierżiówka
18.	2/4	
19.	42	
20.	43	
21.	46	
22.	47	
23.	50	
24.	51	
25.	58	
26.	59	
27.	62	
28.	63	
29.	66	
30.	70	
31.	75	
32.	79	
33.	386	

Tereny te nie posiadają ustanowionych stref ochronnych.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Dla zamkniętych terenów kolejowych wyznaczono strefę komunikacyjną (SK), której podstawowy profil funkcjonalny zawiera teren komunikacji kolejowej i szynowej.

Natomiast tereny zamknięte resortu obrony narodowej, na podstawie art 13a ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wyłączone z granic obszaru objętego Planem Ogólnym Gminy Zaleszany.

5.3.13.OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie Gminy Zaleszany nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

5.3.14.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie Gminy Zaleszany nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji rekultywacji i remediacji.

5.3.15.OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie gminy Zaleszany zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji uchwałą Nr XXVI/323/2017 Rady Gminy W Zaleszanach z dnia 13 lutego 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Zaleszany, zmienioną uchwałą Nr XLII/511/2018 Rady Gminy W Zaleszanach z dnia 27 kwietnia 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Zaleszany.

Jako obszar zdegradowany wytypowano następujące jednostki pomocnicze (sołectwa): Zaleszany, Wólka Turebska, Dzierdziówka, Obojna, Agatówka, Pilchów, Kępie Zaleszańskie oraz Turbia. Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej diagnozy wskaźnikowej oraz zalecenia obowiązujących dokumentów programowych, wskazano obszar rewitalizacji, w granice którego wchodzi następujące jednostki pomocnicze: Zaleszany, Obojna, Wólka Turebska, Agatówka oraz Kępie Zaleszańskie.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Dla terenów zlokalizowanych w granicach obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji wyznaczono strefy planistyczne zgodne z ich aktualnym lub planowanym zagospodarowaniem. Są to głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy usługowe (SU).

Zapisy planu ogólnego nie kolidują z założeniami i celami rewitalizacji wskazanymi w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Zaleszany na lata 2016-2025, przyjętym uchwałą Nr XXVIII/341/2017 Rady Gminy w Zaleszanach z dnia 24 marca 2017 r. ze zm.

5.3.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

W granicach Gminy Zaleszany nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją w rozumieniu art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

5.3.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie Gminy Zaleszany grunty rolne klas I-III występują jej północnej części, głównie w rejonie doliny rzeki San i zajmują powierzchnię 2 990,17 ha, co stanowi ok. 34 % powierzchni gminy. Wśród nich dominują grunty klasy bonitacyjnej III (w tym IIIa i IIIb). Grunty klas I i II stanowią jedynie ok. 17% użytków rolnych klas I-III na terenie gminy.

Grunty leśne (lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione) zajmują powierzchnię 1348,15 ha, co stanowi ok. 15 % całej gminy. Występują one głównie w centralnej i południowo wschodniej części gminy.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Dla większości gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wskazano strefę otwartą (SO). W przypadku gruntów będącymi lukami w istniejącej zabudowie lub sąsiadujących z istniejącą zabudową wskazano strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).

Dla gruntów leśnych w planie ogólnym wyznaczono strefę otwartą (SO).

5.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie Gminy Zaleszany nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

W granicach Gminy Zaleszany nie występuje pas nadbrzeżny, w tym pas techniczny.

5.4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

5.4.1. OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Obiekty infrastruktury społecznej występujące na terenie Gminy Zaleszany to: usługi oświaty, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi administracji i bezpieczeństwa, usługi kultury oraz usługi sportu i rekreacji.

usługi oświaty

W gminie infrastrukturę edukacyjną tworzą placówki przedszkolne oraz szkoły podstawowe:

- Zespół Szkół w Zaleszanach (ul. Sandomierska 95),
- Zespół Szkolno - Przedszkolny w Zbydniowie (ul. Sandomierska 210),
- Zespół Szkół w Turbi (Turbia 37),
- Publiczna Szkoła Podstawowa (Kotowa Wola 1),
- Publiczna Szkoła Podstawowa - Majdan Zbydniowski - Wólka Turebska (Majdan Zbydniowski 1),
- Publiczna Szkoła Podstawowa (Pilchów, ul. por. Józefa Sarny 1),
- Publiczna Szkoła Podstawowa (Skowierzyn 13),
- Przedszkole Kotowa Wola (Kotowa Wola 1),
- Przedszkole w Obojnej (Obojna 61),
- Publiczne Przedszkole w Zbydniowie (ul. Księdza Nai 5),

- Przedszkole Niepubliczne w Pilchowie (Pilchów, ul. Por. Józefa Sarny 1).

usługi zdrowia i pomocy społecznej

Usługi medyczne na terenie gminy Zaleszany są świadczone przez:

- Samodzielny Publiczny Gminny Zakład Opieki Zdrowotnej:
 - o Gminny Ośrodek Zdrowia (Zaleszany, Plac Kościuszki 5),
 - o Ośrodek Zdrowia Zbydniów (Parkowa 8),
 - o Punkt Lekarski Turbia,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „ES-COR” (Zaleszany).

Usługi szpitalne dla społeczności gminnej świadczy Powiatowy Szpital Specjalistyczny w Stalowej Woli.

Podstawową instytucją działającą w zakresie opieki społecznej na terenie gminy jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Zaleszanach (Plac Kościuszki 6). Realizuje on zadania zlecone gminie przez administrację rządową, przy zapewnieniu środków z budżetu państwa oraz zadania własne gminy

usługi administracji i bezpieczeństwa

Instytucje świadczące na terenie gminy usługi z zakresu administracji i bezpieczeństwa to:

- Urząd Gminy w Zaleszanach (ul. Tadeusza Kościuszki 16),
- Posterunek Policji w Zbydniowie (ul. Sandomierska 124/122),
- Poczta Polska Urząd Pocztowy – Zaleszany (ul. T. Kościuszki 16),
- OSP Dzierdziówka (Dzierdziówka 152),
- OSP Kępie Zaleszańskie (ul. Centralna 34),
- OSP Kotowa Wola (Kotowa Wola 214),
- OSP Majdan Zbydniowski (Majdan Zbydniowski 160),
- OSP Motycze Szlachecki (Motycze Szlacheckie 40),
- OSP Obojna (Obojna 13),
- OSP Pilchów (ul. Floriańska 22),
- OSP Skowierzyn (Skowierzyn 127),
- OSP Turbia (ul. Sandomierska 41),
- OSP Zbydniów (ul. Księdza Nai 1),
- OSP Zaleszany (Plac Kościuszki 4),

usługi kultury

Najważniejszą rolę w propagowaniu kultury na terenie gminy Zaleszany odgrywa Gminny Ośrodek Kultury w Zaleszanach (Plac Kościuszki 4). W jego ramach działają zespoły taneczne, wokalne i instrumentalne, a także wiele kół zainteresowań, takich jak koło modelarskie czy teatralne.

Na terenie gminy działają również Gminna Biblioteka Publiczna w Zaleszanach (Plac Kościuszki 6) z filiami w Kotowej Woli (Kotowa Wola 1), Pilchowie (ul. Floriańska 22), Turbi (ul. Sandomierska 41) i w Zbydniowie (ul. Księdza Nai 1).

Funkcję kulturalną w życiu lokalnej społeczności pełnią również świetlice wiejskie, funkcjonujące przy jednostkach Ochotniczej Straży Pożarnej (OSP).

usługi sportu i rekreacji:

Infrastruktura sportowa na terenie gminy jest dobrze rozwinięta. Zaliczają się do niej:

- Centrum Sportowo-Rekreacyjne w Skowierzynie,
- Centrum Sportowo-Rekreacyjne w Kępie Zaleszańskim (ul. Centralna 42),
- Centrum Sportowo-Rekreacyjne w Pilchowie,
- Centrum Sportowo-Rekreacyjne w Dzierdziówce,
- boisko „Orlik” w Turbi.

Dla obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowanych na terenie Gminy Zaleszany nie określono ograniczeń w zagospodarowaniu.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Dla obiektów infrastruktury społecznej wskazano strefy, w których profil funkcjonalny podstawowy lub dodatkowy umożliwia ich zachowanie i dalszy rozwój.

Dla większości terenów usług oświaty, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług administracji i bezpieczeństwa i usług kultury w planie ogólnym zostały wyznaczone strefy usługowe (SU). W przypadku niektórych obiektów wskazano też inne strefy, zawierające profil podstawowy lub dodatkowy umożliwiające lokalizację usług.

Tereny usług sportu i rekreacji zostały włączone do stref usługowych (SU) lub stref zieleni i rekreacji (SN).

5.4.2. OBIEKTY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

Sieć drogową na terenie Gminy Zaleszany tworzą:

- droga krajowa nr 77 (Lipnik - Przemyśl) – klasa GP;
- drogi powiatowe:
 - o nr 1006R (Radomyśl-Skowierzyn) – klasa Z;
 - o nr 1011R (Kawęczyn-Skowierzyn) – klasa L;
 - o nr 1012R (Zaleszany-Zbydniów) – klasa Z;
 - o nr 1013R (Zbydniów-Turbia) – klasa Z;
 - o nr 1014R (Dojazd do stacji PKP w Zbydniowie) – klasa L;
 - o nr 1015R (Jamnica-Zbydniów) – klasa Z;
 - o nr 1016R (Kotowa Wola- Kępie Zaleszańskie) – klasa L;
 - o nr 1017 R (Zaleszany-Zabrze) – klasa Z;
 - o nr 1018 R (Agatówka-Stalowa Wola) – klasa L;
- drogi gminne.

Ponadto przez teren gminy przebiegają 2 linie kolejowe:

- linia kolejowa nr 68 (Lublin Główny – Przeworsk),
- linia kolejowa nr 74 (Sobów - Stalowa Wola Rozwadów).

Na terenie gminy, w miejscowości Turbia zlokalizowane jest lotnisko cywilne Turbia k/Stalowej Woli. Lotnisko wykorzystywane jest do lotów szkoleniowych, sportowych i treningowych. Startują z niego głównie szybowce, motolotnie i małe samoloty.

Na terenie Gminy Zaleszany planowane są następujące zamierzenia inwestycyjne dotyczące infrastruktury transportowej:

- budowa drogi ekspresowej S74 (na etapie opracowania planu ogólnego nie zostały określone granicę pasa drogowego przedmiotowej inwestycji, została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach),
- przebudowa linii kolejowej nr 74 (na etapie opracowania planu ogólnego nie zostały określone ostateczne linie rozgraniczające terenu inwestycji).

Ograniczenia w zagospodarowaniu:

- obiekty budowlane na terenach przylegających do dróg należy lokalizować poza zasięgiem ich uciążliwości, zachowując odległość od zewnętrznych krawędzi jezdni tych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- budynki i budowle nieprzeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
- część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Turbia k/Stalowej Woli,
- obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
- przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,
- zabrania się na terenach znajdujących się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą,
- na części obszaru objętego planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenia dla ruchu statków powietrznych.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Dla terenu lotniska, linii kolejowych, terenu drogi krajowej oraz terenów dróg powiatowych klasy zbiorczej wyznaczono strefy komunikacyjne (SK). Dla stref komunikacyjnych określonych dla dróg powiatowych klasy zbiorczej wskazano dodatkowy profil funkcjonalny – teren drogi zbiorczej.

Pozostałe drogi powiatowe (klasy lokalnej) oraz drogi gminne zostały włączone do innych stref planistycznych, dla których w podstawowym profilu funkcjonalnym wskazano teren dróg. Drogi te

nie mogły zostać włączone do strefy komunikacyjnej (SK), ze względu na to że posiadają niższą klasę niż ta określona dla dróg w ramach wymienionej strefy w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, ze zm.

Ze względu na brak określonych granic pasa drogowego drogi ekspresowej S74 oraz linii rozgraniczających inwestycji dotyczącej przebudowy linii kolejowej nr 74 nie zostały one wskazane w projekcie jako strefy komunikacyjne (SK), ponieważ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ze zm.: „strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren”.

5.4.3. OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy Zaleszany znajduje się ujęcie wód podziemnych w Kotowej Woli (działki o numerach ewidencyjnych: 75, 74, 61/2, 62/1, 62/2, 696) wraz ze stacją uzdatniania wody. Ujęcie wody w Kotowej Woli tworzą 3 studnie o zasobach eksploatacyjnych: 74,5 m³/h, 84,2 m³/h, 80,0 m³/h. Zgodnie z Rozporządzeniem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 11 września 2017 r. dla ww. ujęcia wody podziemnej ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej i strefę ochrony pośredniej.

Gmina Zaleszany jest stosunkowo dobrze wyposażona w sieć wodociągową. Według danych GUS z 2024 korzysta z niej ok. 93,7% procent mieszkańców. W tym samym roku zaewidencjonowanych było 3 346 przyłączy wodociągowych do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Długość sieci wodociągowej (przesyłowej i rozdzielczej) wynosi 148,7 km.

odprowadzanie ścieków

Na terenie gminy Zaleszany sieć kanalizacji sanitarnej działa w oparciu o oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w południowej części miejscowości Kępie Zaleszańskie. Jest to oczyszczalnia typu mechaniczno– biologicznego z zastosowaniem środków chemicznych, z podwyższonym usuwaniem biogenów.

Na terenie gminy znajduje się 188,5 km czynnej sieci kanalizacyjnej. Według danych GUS z 2024 r. do kanalizacji podłączonych było 63,7% budynków mieszkalnych na terenie gminy, a z sieci kanalizacyjnej korzystało ok. 57,0% mieszkańców.

Na terenach niewłączonych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków gospodarka ściekowa najczęściej prowadzona jest przy użyciu zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

sieć elektroenergetyczna

Przez teren gminy Zaleszany przebiega przesyłowa linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220kV relacji Chmielów-Stalowa Wola.

Sieć elektryczna podłączona jest do wszystkich gospodarstw domowych oraz jednostek gospodarczych i społecznych. Ponadto przez centralną część gminy przebiegają linie wysokiego napięcia 110 kV: dwutorowa relacji Stalowa Wola - Gorzyce i Stalowa Wola - Sandomierz oraz jednotorowa relacji Stalowa Wola Posanie - Olendry. Główną siecią rozdzielczą jest sieć średniego napięcia (15 kV).

Ograniczenia w zagospodarowaniu:

- wokół linii elektroenergetycznych wskazuje pasy technologiczne:
 - o dla linii 220 kV – 50 m (po 25 m od osi linii),
 - o dla linii 110 kV – 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii),
 - o dla linii SN – 15m (po 7,5 m w obie strony od osi linii),
- w pasie technologicznym linia elektroenergetyczne najwyższych napięć 220kV występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:
 - o zakaz budowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
 - o lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - o zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - o zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- dla napowietrznych linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej wyklucza się zadrzewienia obszarów pod liniami elektroenergetycznymi w pasach:
 - o dla linii 110 kV - 30,0 m (po 15,0 m od osi linii w obu kierunkach),
 - o dla linii SN - 11,0 m (po 5,5 m od osi linii w obu kierunkach).

sieć ciepłownicza

Gmina nie posiada zbiorczej sieci ciepłowniczej. Większość gospodarstw domowych zaopatrywanych jest w ciepło ze źródeł indywidualnych opalanych paliwami stałymi, głównie węglem i drewnem. Obiekty użyteczności publicznej posiadają własne kotłownie opalane paliwami stałymi

sieć gazowa

Według danych GUS w 2024 r. dostęp do sieci gazowej posiadało ok. 76,1% mieszkańców gminy. Sieć gazowa na terenie gminy ma długość 185,96 km.

Na terenie Gminy Zaleszany znajduje się:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 relacji Rozwadów – Sandomierz;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN400/500 relacji Rozwadów – Sandomierz;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN250/300 relacji Jarosław – Sandomierz;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 zasilający Stację Redukcyjno – Pomiarowa (SRP) Zbydniów;

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN80 zasilający Stację Redukcyjno – Pomiarowa (SRP) Jamnica;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN50 zasilający Stację Redukcyjno – Pomiarowa (SRP) Kępie Zaleszańskie;
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN50 zasilający Stację Redukcyjno – Pomiarowa (SRP) Turbia
- stacja gazowa – SRP Kępie Zaleszańskie;
- stacja gazowa – SRP Zbydniów;
- stacja gazowa – SRP Turbia;
- dystrybucyjna sieć gazowa średniego i niskiego napięcia.

Ograniczenia w zagospodarowaniu:

- dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN500, DN400 wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. obowiązuje strefa kontrolowana:
 - o dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, w tym budynków handlowych i usługowych – 16,5 m od osi gazociągu;
 - o dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej - 15 m od osi gazociągu;
 - o dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) - 15 m od osi gazociągu;
 - o dla obiektów zakładów przemysłowych - 15 m od osi gazociągu;
 - o dla parkingów dla samochodów - 15 m od osi gazociągu;
- dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN300, DN80, DN50 wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. obowiązuje strefa kontrolowana - 15 m od osi gazociągu;
- dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 wybudowanego po dniu 12 grudnia 2001 r. obowiązuje strefa kontrolowana - 2 m od osi gazociągu;
- w strefach kontrolowanych:
 - o należy kontrolować wszystkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie,
 - o nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - o nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2 m od gazociągów o średnicy do DN300 włącznie i 3m od gazociągów o średnicy większej niż DN300, licząc od osi gazociągu do pnia drzew,
 - o dla gazociągu układanego w przecinkach leśnych powinien być wydzielony pas gruntu bez drzew i krzewów o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, licząc od osi gazociągu do pnia drzew,
- odległości obiektów terenowych od stacji gazowych powinny być większe od poziomego zasięgu stref zagrożenia wybuchem ustalonych dla tej stacji, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

usuwanie odpadów

Obecnie na terenie Gminy Zaleszany nie ma czynnego składowiska odpadów komunalnych. Odpady z terenu gminy wywożone są do Zakładu Mechaniczno – Biologicznego Przetwarzania Odpadów w Stalowej Woli.

Ponadto na terenie gminy Zaleszany w miejscowości Zbydniów, ul. Parkowa 11, funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

We wszystkich strefach wskazanych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów istnieje możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej. Tym samym ustalenia planu umożliwiają zachowanie i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej na terenie całego obszaru objętego przedmiotowym planem ogólnym.

Dodatkowo dla terenów ujęcia wody, oczyszczalni ścieków i terenów stacji gazowych zostały wskazane strefy infrastrukturalne (SI), w granicach których możliwe jest wyznaczenie terenów infrastruktury technicznej o powierzchni większej niż 5000 m².

5.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r.

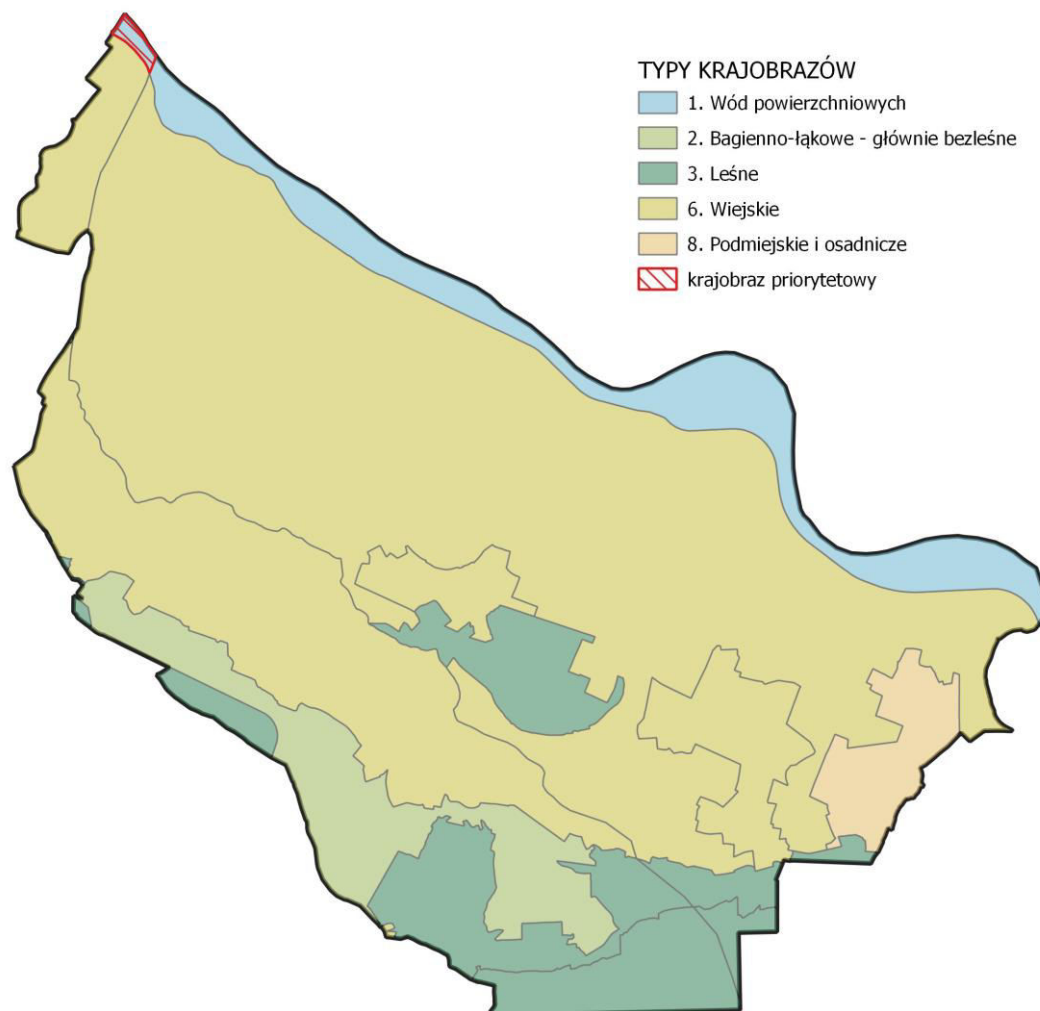
W granicach Gminy Zaleszany zidentyfikowano 5 typów i 9 podtypów krajobrazów, w tym jeden krajobraz priorytetowy.

Tabela 9 Typy krajobrazów zidentyfikowane na terenie Gminy Zaleszany

typ	podtyp	kod krajobrazu	wskazane rekomendacje i wnioski
1. Wód powierzchniowych	1b. Systemy wód płynących	18-512.46-05	tak – krajobraz, o którym mowa w art. 38 a, ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
		18-512.41-27	tak- krajobraz priorytetowy
2. Bagienno-łaskowe - głównie bezleśne	2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	18-512.41-19	nie
		18-512.41-50	nie
3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	18-512.46-37	nie
		18-512.41-14	nie
	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	18-512.46-71	nie
		18-512.41-53	nie
	3c. Z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych	18-512.46-49	nie
		18-512.41-39	nie
6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola	18-512.46-06	nie
		18-512.41-57	nie
		18-512.41-21	nie
		18-512.41-15	nie
	6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	18-512.46-86	nie
		18-512.46-64	nie
8. Podmiejskie i osadnicze	8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	18-512.46-48	nie

	8e. Wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód	18-512.46-78	nie
--	--	--------------	-----

Rysunek 4 Typy krajobrazów zidentyfikowane na terenie Gminy Zaleszany



Dla krajobrazu priorytetowego oraz krajobrazów, o których mowa w art. 38 a, ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego zawarto następujące rekomendacje i wnioski:

Dla krajobrazu oznaczonego kodem 18-512.41-27, typ 1. wód powierzchniowych, podtyp: 1b. systemy wód płynących (krajobraz priorytetowy):

1. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
 - Utrzymanie naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód.
 - Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów.

- Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza.
 - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”.
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
 - Modernizacja istniejącej i realizacji nowej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ochrony krajobrazu.
 - Realizacja zadań ochronnych na obszarze rezerwatu przyrody Wisła pod Zawichostem.
 - Wykorzystanie walorów krajobrazowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu.
 - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.
 - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią.
2. Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:
- 2.1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
- Prowadzenie gospodarki rybackiej z poszanowaniem potrzeb ochrony środowiska.
 - Poprawa stanu elementów hydromorfologicznych (siedliskowych) w celu polepszenia warunków bytowania organizmów wodnych.
 - Ograniczanie sukcesji leśnej na tereny użytków zielonych i starorzeczy.
 - Odpowiednie gospodarowanie gruntami leżącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz.
 - Zachowanie oraz uzupełnianie zieleni izolacyjnej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
 - Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych.
- 2.2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:
- Renaturalizacja zagrożonych eutrofizacją odcinków rzek poprzez ograniczanie dopływu substancji biogennych.
 - Poprawa warunków abiotycznych i stanu środowiska przyrodniczego wód.
 - Ograniczanie antropogenicznych zanieczyszczeń wód.
- 2.3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
- Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie.
 - Ograniczanie negatywnych oddziaływań w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie.
 - Monitoring zmian zachodzących w środowisku, w tym poziomu zanieczyszczeń powietrza.
 - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań.

2.4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

- Utrzymanie drożności biologicznej rzek pełniących funkcję korytarzy ekologicznych.
- Ograniczanie presji antropogenicznej na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo.
- Prowadzenie prac regulacyjnych rzek w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia przepustowości dróg wodnych.

-

Dla krajobrazu oznaczonego kodem 18-512.46-05, typ: 1. wód powierzchniowych, podtyp: 1b. systemy wód płynących (krajobraz, o którym mowa w art. 38 a, ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

1. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji.
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych".
- Ochrona jakości krajobrazu w przypadku modernizacji istniejącej i realizacji nowej infrastruktury technicznej.
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko.
- Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza.
- Kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią.

2. Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:

2.1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

- Odpowiednie gospodarowanie gruntami leżącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz.
- Utrzymanie, kształtowanie i tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni oraz ochrona wód z obudową biologiczną.
- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych.
- Zachowanie, przywracanie, ochrona i ekspozycja cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei.
- Zachowanie oraz uzupełnianie zieleni izolacyjnej wzdłuż szlaków komunikacyjnych.
- Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych.

2.2. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form.
- Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań.
- Monitoring zmian zachodzących w środowisku, w tym poziomu zanieczyszczeń powietrza.

2.3. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt.
- Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności.
- Utrzymanie drożności biologicznej rzek pełniących funkcję korytarzy ekologicznych.
- Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwości akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Dla terenu zlokalizowanego w granicach krajobrazu priorytetowego (krajobrazu oznaczonego kodem 18-512.46-05, typ: 1. wód powierzchniowych, podtyp: 1b. systemy wód płynących) wyznaczono strefę otwartą (SO).

Dla obszarów położonych w granicach krajobrazów wód powierzchniowych, bagienno-łąkowych i leśnych, w przeważającej części wyznaczono strefę otwartą (SO).

5.6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Zaleszany sporządzone zostało „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Zaleszany”. Opracowanie ekofizjograficzne charakteryzuje i ocenia elementy środowiska, ich wzajemne powiązania oraz stanowi podstawę do zapewnienia realizacji zasady zrównoważonego rozwoju w formułowaniu ustaleń dokumentów planistycznych.

W opracowaniu ekofizjograficznym wyróżnione zostały tereny predysponowane do pełnienia określonych funkcji. Formy użytkowania terenu powinny być pochodną struktury funkcjonalno – przestrzennej. Decydujący wpływ na wyznaczenie terenów korzystnych i niekorzystnych dla zainwestowania mają m. in.: rodzaj gruntów, ukształtowanie terenu, położenie zwierciadła wód gruntowych, roślinność, klimat, występowanie złóż surowców.

Tereny predysponowane do pełnienia funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych:

- tereny już zabudowane (dogęszczenie zabudowy),
- tereny w sąsiedztwie istniejącej zabudowy (przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy),
- tereny posiadające uzbrojenie techniczne oraz dostęp z dróg publicznych (minimalizowanie kosztów uzbrojenia terenu),
- nieużytki i użytki rolne o najniższych klasach bonitacyjnych, z wyłączeniem gruntów organicznych,
- wyższe klasy bonitacyjne mogą być przeznaczane pod zabudowę w przypadku braku rozwiązań alternatywnych,
- grunty o spadkach nie przekraczających 5%,
- tereny występowania wód gruntowych poniżej 2 m p.p.t.,
- tereny z korzystnym topoklimatem, przede wszystkim w obszarach wysoczyznowych, na łagodnych stokach o ekspozycji południowej i południowo-zachodniej,
- tereny poza dnami dolin ze względu na niekorzystny topoklimat, zaburzenia spływu mas powietrza i przewietrzania dolin, linie spływu wód opadowych i roztopowych.

Należy dążyć do zachowania spójności rozwijanych osiedli ograniczając ich rozprzestrzenianie na nowe tereny. W szczególności należy skupiać nową zabudowę w pobliżu już istniejącej. W powiązaniu z terenami zabudowanymi nastąpi rozwój infrastruktury komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Na terenie gminy Zaleszany występują tereny z ograniczeniami w zabudowie wynikającymi z przepisów szczególnych, są to:

- tereny wokół ujęć wody podziemnych (wszystkie ujęcia wody, które dostarczają wodę pitną do wodociągów gminnych mają wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej ujęcia zamykającą się w granicach działki),
- chronione grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III,
- tereny oczyszczalni ścieków i przepompowni ścieków sanitarnych,
- tereny wokół cmentarzy,
- tereny występowania złóż surowców,
- tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej, w obrębie obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych.

Tereny predysponowane do pełnienia funkcji rolniczych (z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej).

Znaczna część obszaru gminy znajduje się obecnie w użytkowaniu rolnym. Biorąc pod uwagę jakość gruntów, jest to na chwilę obecną zalecany sposób ich użytkowania. Występuje pewien stopień degradacji gleb wynikający z intensywnego użytkowania.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi funkcji rolniczej są: korzystna struktura przyrodnicza odznaczająca się wysokim udziałem użytków rolnych, duży udział gleb dobrych klas bonitacyjnych, korzystny agroklimat, dobra jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Z funkcji rolniczej można wyłączyć użytki rolne o znaczeniu marginalnym dla rolnictwa tj. V i VI klasy bonitacyjnej, z poziomem wód gruntowych wychodzącym na powierzchnię terenu, zdegradowane oraz na stromych stokach. Grunty te, z wyjątkiem torfowisk, łąk dolinnych i śródlęśnych należy przeznaczyć pod zalesienia. Pod zalesienia można przeznaczyć wyższe klasy

bonitacyjne w obszarze wymagającym pilnych działań przeciwoerozyjnych oraz kształtowania koniecznych powiązań biocenotycznych pomiędzy obszarami o dominującej funkcji ekologicznej.

Tereny predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych (leśnych, ekologicznych i krajobrazowych).

Są to obszary, których użytkowanie i zagospodarowanie z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. Jednocześnie obszary te powinny zostać wyłączone z zainwestowania osadniczego lub zainwestowanie to powinno mieć charakter ściśle związany z podstawową funkcją przyrodniczą (np. funkcja rekreacyjna, funkcja rolna).

Najcenniejsze elementy struktury przestrzennej gminy tworzą:

- dolina Łęgu z okalającymi ją terenami łąkowymi oraz lasami będącymi częścią Puszczy Sandomierskiej,
- obszar w obrębie obwałowań rzeki San,
- kompleks leśny i tereny łąkowe znajdujący się na południowy – wschód od Zbydniowa,
- starorzecze Sanu okalające od zachodu, południa i wschodu miejscowość Dzierdziówka.

Przedstawione powyżej predyspozycje terenów do pełnienia w przestrzeni poszczególnych funkcji uwzględniają przesłanki wynikające z przeprowadzonych analiz przyrodniczych, co oznacza, że we wskazywanej strefie istnieją potencjały i możliwości do lokalizacji (rozwoju) konkretnej funkcji czy działalności, uwarunkowane przyrodniczo. Ostateczną decyzję na etapie sporządzania planu ogólnego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy podjąć biorąc pod uwagę również inne uwarunkowania, w tym społeczne i ekonomiczne. Wyodrębnione strefy funkcji użytkowych przedstawiają możliwości zaplanowania dominujących funkcji, a ta planowana jak np. zabudowa mieszkaniowa, oznacza, że z wszelkimi funkcjami obsługi infrastruktury i komunikacji. Szczególny nacisk należy położyć na ograniczenie zabudowy systemu przyrodniczego. Pozostałe funkcje dają pewną możliwość elastycznego ich modyfikowania.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

W Planie ogólnym Gminy Zaleszany uwzględniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i przemysłanej gospodarki zasobami środowiska poprzez racjonalne gospodarowanie przestrzenią i oszczędne wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę.

W odniesieniu do obszarów chronionych przyrodniczo, gruntów wysokich klas bonitacyjnych, lasów i części obszarów łąkowych w większości przypadków wyznaczono strefę otwartą (SO).

Na terenach predysponowanych do pełnienia funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych wyznaczone zostały: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefa usługowa (SU) oraz strefa gospodarcza (SP)

Na terenach predysponowanych do pełnienia funkcji rolniczych wyznaczone zostały strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefa produkcji rolniczej (SR).

Ponadto jako uzupełnienie, w zależności od aktualnego sposobu użytkowania i potrzeb wyznaczona została: strefa infrastrukturalna (SI), strefa zieleni i rekreacji (SN), strefa cmentarzy (SC), strefa górnictwa (SG) i strefa komunikacyjna (SK).

5.7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Na podstawie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ze zm., zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z następującym wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}):

W obliczeniach, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, czyli rok 2045.

Na podstawie prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060, opracowanej przez Główny Urząd Statystyczny, oszacowano iż liczba ludności gminy Zaleszany w roku 2045 wyniesie 10 163 osób. Tym samym prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5% (M_{20}) wyniesie **10 671 osób**.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM_0):

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny w 2025 roku łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie gminy Zaleszany (PUM_0) wynosiła **386 078 m²**.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}):

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny w 2025 roku powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_0) **wynosiła 35,4**. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, czyli w roku 2015 (P_{-10}) **wynosiła 30,2** natomiast według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, czyli w roku 2005 (P_{-20}) **wynosiła 26,7**.

$$P_{20} = (3 \times 35,4) - (2 \times 30,2) = 106,2 - 60,4 = 45,8$$

lub

$$P_{20} = (2 \times 35,4) - 26,7 = 70,8 - 26,7 = 44,1$$

Na podstawie powyższego, do dalszych obliczeń przyjęto, iż prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Zaleszany na jednego mieszkańca (P_{20}) **wynosi 45,8**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP):

Na podstawie powyższych danych obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Zaleszany:

$$ZAP = 10\,671 - (386\,078 : 45,8) = 10\,671 - 8\,430 = 2\,241$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Zaleszany (**ZAP**) obliczone na podstawie ww. wzoru **wynosi 2 241 osób**.

Przedmiotowe uwarunkowania zostały uwzględnione w Planie Ogólnym Gminy Zaleszany w następujący sposób:

Zgodnie z rozdziałem nr 2.1 suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, w ramach których dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonności terenów dodanych w planie ogólnym w granicach

tych stref wynosi 4 583 osoby, czyli stanowi ok 204% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.

$$CH : ZAP = 4\,583 : 2\,241 = 2,04 \sim 204\%$$

Tym samym jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i nie spełnia warunku przedstawionego w art. 13d ust.2, w którym wskazuje się, że: „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*”

W Planie Ogólnym Gminy Zaleszany nie wyznaczono stref planistycznych oznaczonych symbolami SW, SJ i SZ poza:

- obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarami uzupełnienia zabudowy,
- obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.