

ZAŁĄCZNIK NR 1B
DO UCHWAŁY NR XIV/129/25
RADY MIEJSKIEJ W SĘDZISZOWIE MAŁOPOLSKIM
Z DNIA 10 lipca 2025 r.

**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SĘDZISZÓW MAŁOPOLSKI
DLA OBSZARÓW W MIEŚCIE SĘDZISZÓW MAŁOPOLSKI
W OBRĘBIE BOREK WIELKI,
OBJĘTYCH
XXI ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SĘDZISZÓW MAŁOPOLSKI
(część tekstowa)**

2025 r.

1. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SĘDZISZÓW MAŁOPOLSKI OBSZARÓW:

1. Obszar nr 1 o powierzchni około 31,67 ha położony jest w jednostce ewidencyjnej 181504_5 obręb 0003 Borek Wielki – Sędziszów Małopolski – miasto, po północnej stronie autostrady A4, w kierunku zachodnim od węzła zjazdowego „Sędziszów”.
2. Obszar nr 2 o powierzchni około 27,93 ha położony jest w jednostce ewidencyjnej 181504_5 obręb 0003 Borek Wielki – Sędziszów Małopolski – miasto, po południowej stronie autostrady A, na południowy - wschód od węzła zjazdowego „Sędziszów”.

Obszary nr 1 oraz nr 2, w granicach XXI zmiany Studium posiadają powierzchnię około 59,6 ha.

2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE ORAZ STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

2.1. Dotychczasowe zagospodarowanie:

W granicach XXI zmiany Studium:

Obszar nr 1 stanowią głównie grunty rolne i pastwiska, w tym ugory i tereny odłogowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Ponadto w granicach obszaru, we wschodniej jego części zlokalizowane są tereny zabudowy usługowej;

Obszar nr 2 stanowią głównie grunty rolne i pastwiska, w tym ugory i tereny odłogowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Na fragmencie w części południowo-wschodniej występują grunty leśne. Zlokalizowany jest tutaj również niewielki zbiornik wodny. Ponadto w granicach obszaru, w zachodniej jego części zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Układ komunikacyjny obszaru stanowi droga powiatowa ul. Krucza oraz droga gminna ul. Wiejska. Przez obszar w części południowej przepływa ciek wodny uchodzący do Bystrzycy.

2.2. Dotychczasowe przeznaczenie, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

W granicach XXI zmiany Studium:

Obszar nr 1 częściowo znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXI/193/08 Rady Miejskiej w Sędziszowie Małopolskim z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych i przeznaczonych do zalesienia w gminie Sędziszów Małopolski - leży w terenach oznaczonych jako: ZL – tereny przeznaczone do zalesienia oraz Ls – tereny lasów istniejących;

Obszar nr 2 w części południowo-zachodniej znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr V/29/11 Rady Miejskiej w Sędziszowie Małopolskim z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla drogi publicznej łączącej autostradę A4 z drogą krajową Nr 4 na odcinku przebiegającym przez Borek Wielki. – leży w terenach oznaczonych jako: KD – tereny dróg publicznych, R – tereny rolne oraz 2WS – tereny wód otwartych.

2.3. Uzbrojenie terenu oraz gospodarka odpadami:

W granicach XXI zmiany Studium: przez:

Przez **obszar nr 1**, w części północno-zachodniej przebiega krótki odcinek sieci wodociągowej,

Przez **obszar nr 2** przebiegają sieci elektroenergetyczne średniego napięcia oraz niskiego napięcia, sieć wodociągowa i gazowa.

Gospodarka odpadami realizowana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

Przez obszary objęte XXI zmianą Studium nie przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich oraz najwyższych napięć oraz gazociągi wysokiego ciśnienia.

2.4. Dostępność komunikacyjna:

W granicach XXI zmiany Studium:

Obszar nr 1 - powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym, istniejącą drogą serwisową Autostrady A4, przebiegającą w sąsiedztwie południowej granicy obszaru, poza granicami objętymi zmianą Studium;

Obszar nr 2 - powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym istniejącą drogą gminną ul. Wiejską oraz istniejącą drogą powiatową ul. Kruczą.

3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY.

W granicach XXI zmiany Studium w istniejącym stanie zagospodarowania dominują grunty rolne i pastwiska częściowo odłogowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Znacznie mniejszy udział mają tereny pozostałe tj. leśne oraz tereny zabudowane. Uzupełnienie stanowią ciągi komunikacyjne.

4. DIAGNOZA, O KTÓREJ MOWA W ART. 10A UST. 1 USTAWY Z DNIA 6 GRUDNIA 2006 R. O ZASADACH PROWADZENIA POLITYKI ROZWOJU, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY.

W granicach XXI zmiany Studium uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej wynikające ze „Strategii Rozwoju Gminy Sędziszów Małopolski na lata 2021 – 2030”

W strategii rozwoju wyznaczono kierunki związane m.in. z:

- wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej Gminy Sędziszów Małopolski,
- prowadzeniem skoordynowanej polityki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

5.1. Zasoby środowiska przyrodniczego:

Rzeźba terenu

Obszar nr 1 według podziału fizyczno-geograficznego Polski położony jest w Kotlinie Sandomierskiej, w mezoregionie Pradolina Podkarpacka. Jest to fragment wysoczyzny wodnolodowcowej, o mało urozmaiconej powierzchni, niewielkich spadkach (0-2%). Morfologia tego terenu nie stwarza ograniczeń w jego zagospodarowaniu.

Obszar nr 2 według podziału fizyczno-geograficznego Polski położony jest w Kotlinie Sandomierskiej, w mezoregionie Pradolina Podkarpacka. Wysoczyzna wodnolodowcowa w tym rejonie cechuje się zróżnicowaniem wysokości i spadków terenu, które wynoszą od 0% do ponad 8%. Pradolina Podkarpacka jest to obniżenie u podnóża Karpat, wytworzone przez odpływające wody topniejącego lodowca w czasie recesji krakowskiej. Tworzy ją wyrównana powierzchnia o niewielkich nachyleniach (0-2%).

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym dla obszarów objętych XXI zmianą Studium, morfologia terenów nie stwarza ograniczeń w ich zagospodarowaniu. Warunki gruntowe są korzystne dla bezpośredniego fundamentowania budynków. Dla lokalizacji dłuższych budynków w obszarze nr 2 może być wymagana niwelacja terenu. W obszarach lokalnie mogą płycej wystąpić wody gruntowe, co może mieć wpływ na posadowienie obiektów.

Gleby

W **obszarach nr 1 i nr 2** występują gleby mineralne powstałe z utworów wodnolodowcowych. Decydujący wpływ na zróżnicowanie gleb pod względem typu, rodzaju i gatunku mają: budowa geologiczna (geneza i charakter skały macierzystej), rzeźba terenu, warunki topoklimatyczne, stosunki wodne, roślinność oraz gospodarcza działalność człowieka. W obrębie omawianych terenów gleby mineralne wytworzone zostały z glin piaszczystych, glin pylastych, głównie z utworów piaszczystych. Dominują gleby klasy V i VI gruntów ornych oraz użytki zielone (łąki i pastwiska) na gruntach klasy IV i V.

5.2. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

W obszarach objętych XXI zmianą Studium zgodnie z ewidencją gruntów występują:

Obszar nr 1: R-grunty orne, Ps-pastwiska, Ł-łąki, Lzr-grunty zadrzewione i zakrzewione, N-nieużytki, Ls – lasy, W-rowy, dr-drogi.

W obszarze nr 2, zgodnie z ewidencją wyróżnia się klasy IV, V, VI. Znajdują się tu grunty leśne oznaczone jako Ls V (o powierzchni 0,10 ha) wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (przy zagospodarowaniu na cele inne niż leśne).

W zagospodarowaniu należy uwzględnić sąsiedztwo terenów leśnych, zachowując odległości zapewniające bezpieczeństwo przeciwpożarowe.

5.3. Wody powierzchniowe i podziemne:

W granicach XXI zmiany Studium:

Obszar nr 1: położony jest w zlewniach dwóch jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- PLRW 200017218929 „Tuszymka” - jest to potok nizinny piaszczysty. Jest to silnie zmieniona część wód, której potencjał ekologiczny określono jako umiarkowany. Celami środowiskowymi dla tej JCWP jest uzyskanie umiarkowanego stanu ekologicznego i stanu chemicznego: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Termin osiągnięcia celu środowiskowego określono na 2027 r. Odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: IO, MMI, benzo(a)piren(w).

- PLRW 20006218869 „Bystrzyca”- jest to potok wyżynny węglanowy z substratem drobnoziarnistym na lessach i lessopodobnych. Jest to silnie zmieniona część wód, o słabym potencjale ekologiczny. Celami środowiskowymi dla tej JCWP jest uzyskanie umiarkowanego stanu ekologicznego i dobrego stanu chemicznego. Termin osiągnięcia celu środowiskowego określono na 2027 r. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot azotanowy.

W obszarze tym nie występują powierzchniowe wody płynące tudzież stojące.

Obszar nr 2: położony jest w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) PLRW 20006218869 „Bystrzyca”. Przez obszar przepływa ciek uchodzący do Bystrzycy.

Obszar nr 1 i nr 2 zgodnie z podziałem na jednolite części wód podziemnych (JCWPd), położone są w JCWPd o kodzie PLGW2000134, dla której stan wód chemiczny i ilościowy oceniono jako dobry. Jest to część wód niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celem środowiskowym dla tej części wód podziemnych będzie co najmniej utrzymanie tego stanu. JCWPd znajduje się w wykazie obszarów chronionych z racji przeznaczenia do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę.

W **obszarze nr 1** podłoże budują utwory piaszczyste, wody związane są z piaskami lub pospółkami. W części, gdzie utwory spoiste występują stosunkowo płytko, wody podziemne występują w utworach piaszczystych lub pospółkach podścielających utwory spoiste. Nawiercono je na głębokości 3,1 m p.p.t. lub nie stwierdzono do głębokości 4,0 m. Wody podziemne związane z utworami piaszczystymi, w części terenów, gdzie brak warstwy izolującej, należy chronić przed możliwością zanieczyszczenia. Wody podziemne w **obszarze nr 2** związane są z osadami piaszczystymi. Jest to poziom o zwierciadle swobodnym, występującym na głębokości od 1,2 do ponad 4,0 m, w zależności od wyniesienia terenu. Poziom ten zasilany jest głównie przez infiltrujące wody opadowe.

Obydwa obszary objęte XXI zmianą Studium położone są poza granicami GZWP Nr 425. W ich granicach nie występują ujęcia wód podziemnych ze strefami ochronnymi.

5.4. Krajobraz:

Obszary nr 1 i 2, położone są poza granicami Mielecko - Kolbuszowsko - Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obydwa obszary cechują się przeciętnymi walorami krajobrazowymi. W ich granicach elementem dominującym są obecnie różnowiekowe i różnogatunkowe zadrzewienia i zakrzewienia będące efektem sukcesji naturalnej sukcesji oraz tereny zajęte przez gatunki charakterystyczne dla terenów odłogowanych.

W granicach obszaru nr 1 i 2 występuje krajobraz kulturowy harmonijny: uprawowy a w ich sąsiedztwie osadniczo – rolniczy, szczególnie w rejonie obszaru nr 2. Działalność człowieka w sąsiedztwie obszarów, ze względu na ich lokalizację przy głównych arteriach komunikacyjnych, w tym autostradzie A4,

ukierunkowana zaczyna być na kształtowanie krajobrazu miejskiego, w szczególności przemysłowego.

5.5. Ochrona prawna zasobów przyrodniczych i krajobrazowych:

Obszary nr 1 i nr 2 objęte XXI zmianą Studium zlokalizowane są poza obszarami Natura 2000, w ich granicach nie występują także obiekty i obszary objęte ochroną w myśl ustawy o ochronie przyrody. W obszarach nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, porostów i grzybów.

6. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W obszarach XXI zmiany Studium:

- brak jest zasobów kulturowych, w tym krajobrazu kulturowego, o szczególnych walorach wymagającego ochrony,
- nie występują dobra kultury współczesnej,
- obszar leży poza obszarami ekspozycji obiektów zabytkowych i dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru nr 2 zlokalizowane są poniższe stanowiska archeologiczne:

- nr 12 (AZP 102-73/21) – ślad osadnictwa epoka kamienia oraz nieokreślona osada,
- nr 14 w części w granicach obszaru (AZP 102-73/23) – ślad osadnictwa kultury przeworskiej oraz nieokreślona osada,
- nr 15 (AZP 102-73/24) – osada kultury przeworskiej,
- nr 16 (AZP 102-73/25) – ślad osadnictwa wczesno średniowiecznego.

7. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLONE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANICE KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Na obszarze województwa podkarpackiego Sejmik Województwa Podkarpackiego podjął uchwałę Nr XIII/218/25 w dniu 31 marca 2025r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego. Audyt Krajobrazowy stanowi podstawę do podejmowania działań w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu. W dokumencie identyfikowane są krajobrazy występujące na obszarze województwa, określa się ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości, a także wskazuje krajobrazy priorytetowe, czyli te które są szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno - widokowe, i jako takie wymagają zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

Granice opracowania XXI zmiany Studium położone są poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza granicami obszarów o których mowa w art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego.

8. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA, ORAZ ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIANIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM;

Planowana zmiana kierunków rozwoju w granicy obszarów nr 1 i 2, tj. na tereny produkcyjno – usługowe ze względu na położenie ich w sąsiedztwie autostrady A4 i węzła autostradowego „Sędziszów” ocenia się jako korzystną i nie mającą wpływu na pogorszenie warunków i jakości życia mieszkańców. Przekształcenia obszarów nr 1 i 2 wpłyną korzystnie na rozwój społeczno – gospodarczy miasta Sędziszów Małopolski. Nie pogorszą dostępności usług publicznych z zakresu opieki zdrowotnej, oświaty, kultury, sportu, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

9. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Obszar nr 1 i obszar nr 2 położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz poza obszarami objętymi ruchami masowymi.

Południowa część obszaru nr 1 znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego, którego źródłem jest autostrada A4.

10. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – DOTYCZY OBSZARÓW OBJĘTYCH XXI ZMIANĄ STUDIUM.

Dla potrzeb sporządzanej zmiany IX i X Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miast i Gminy Sędziszów Małopolski, przyjętej uchwałą Nr XLV/449/18 Rady Miejskiej w Sędziszowie Małopolskim z dnia 29 stycznia 2018 r., uwzględniono uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przeprowadzone analizy:

- 1) ekonomiczne wskazują systematyczny wzrost dochodów gminy, co znajduje także potwierdzenie w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Sędziszów na lata 2021-2032 (Uchwała Nr XXXVII/326/2021 Rady Miejskiej Sędziszów z dnia 16 września 2021 r.). Wg zał. nr 1 dochody ogółem w roku 2025 wyniosły 70 540 000,00 zł a w roku 2032 wyniosły 84 856 000,00 zł. Prognozowany wzrost wynosi 14 316 000 zł;
- 2) środowiskowe wskazują, iż położenie gminy oraz warunki środowiska naturalnego sprawiają, że na znacznej części jej obszaru (w tym w obszarze zmian) nie ma przeciwwskazań dla lokalizacji zabudowy, przy czym powinno się dążyć do uzupełniania układu osadniczego, w ramach obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, wzdłuż istniejących lokalnych układów drogowych. Z punktu widzenia dbałości o środowisko nie powinno dopuszczać się do rozlewania się zabudowy i niekontrolowanego zagospodarowania terenów rolniczych;
- 3) społeczne wskazujące m.in. prognozę demograficzną dla gminy Sędziszów, przedstawioną w horyzoncie czasowym obejmującym 30 lat, (wg danych Głównego Urzędu Statystycznego); prognoza demograficzna wykazała wzrost mieszkańców do roku 2025 do liczby 23 802 osób; wg aktualizowanych, na potrzeby XV i XVI zmiany Studium, analiz demograficznych oraz danych GUS

wynika, że liczba ludności w gminie Sędziszów Małopolski na przestrzeni najbliższych 30 lat będzie się zwiększać o ok. 7% w okresie kolejnych dziesięcioleci i w roku 2046 osiągnie 28770 osoby.

- 4) możliwości finansowania wykazała dobra kondycję finansową, która zapewni realizację inwestycji wynikających z uchwalania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jeżeli będą one rozłożone sukcesywnie na przestrzeni kolejnych lat.

Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, iż w przypadku terenów **zabudowy produkcyjno-usługowej i przemysłowej**, w ramach których zapotrzebowanie przekracza chłonność prawie dwukrotnie, **przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**, przy czym suma powierzchni użytkowej projektowanych terenów nie może być większa niż 491 450 m².

Przez teren gminy Sędziszów Małopolski przebiegają bardzo ważne arterie komunikacyjne kraju – autostrada A4 oraz droga krajowa nr 94. Na terenie gminy został również zlokalizowany węzeł autostradowy, co zdecydowanie podnosi atrakcyjność terenów jako usługowe, produkcyjno-usługowe i przemysłowe znajdujące się w jego sąsiedztwie. Ponadto zdecydowanie większe zapotrzebowanie na tereny usługowe, produkcyjno-usługowe i przemysłowe będzie determinowała utworzona na terenie gminy specjalna strefa ekonomiczna, w której zlokalizowane zakłady o zawansowanych technologiach będą potrzebowały do współpracy wielu podwykonawców świadczących swoje usługi na terenie gminy Sędziszów Małopolski. Kolejnym czynnikiem zwiększającym zapotrzebowanie na tereny usługowe, produkcyjno-usługowe i przemysłowe jest bliskie sąsiedztwo aglomeracji Rzeszowskiej i strefy przemysłowej wokół lotniska, które potrzebują wielu kooperatorów świadczących dla nich różnego rodzaju współpracę, w zakresie produkcji i usług. Biorąc pod uwagę wszystkie ww. uwarunkowania założono, iż powierzchnia terenów usługowych, produkcyjno-usługowych i przemysłowych w perspektywie 30 - letniej powinna się potroić i wzrosnąć o ok. 146,00 ha tj. 1.460.000 m².

Jak wskazano w części uwarunkowań dla zmiany nr XV i XVI: *„Biorąc pod uwagę całokształt przeprowadzonych analiz, wynikające z nich maksymalne zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjno – usługowe i przemysłowe oraz porównując je do chłonności tych terenów wynikającej z obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na terenie gminy Sędziszów Małopolski występuje zapotrzebowanie zarówno na nowe tereny mieszkaniowe jak i usługowe oraz produkcyjne.*

Zapotrzebowanie to wynika w dużej mierze z usytuowania gminy zarówno przy głównych szlakach komunikacyjnych kraju, jak i bliskości największego miasta regionu jakim jest Rzeszów. Czynniki te winny determinować w kolejnych latach zwiększone zapotrzebowanie na terenie gminy Sędziszów Małopolski na nowe tereny pod mieszkalnictwo jaki i usługi oraz przemysł. Zapotrzebowanie to będzie zarówno w obrębie terenu miasta jak i w obrębie terenów wiejskich gminy.

W granicach XXI zmiany studium na obszarach nr 1 i 2, o łącznej powierzchni 46,67 ha wyznaczone zostały kierunki rozwoju pod zabudowę produkcyjno – usługową. W obszarze nr 2 przewiduje się także lokalizację drogi, a także rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego przeznaczenie terenów w zmianie studium pod zabudowę jest zasadne. Wszystkie obszary zmiany studium stanowią tereny inwestycyjne usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie sieci komunikacyjnej miasta.

W uchwalonej w roku 2023 XV i XVI zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sędziszów Małopolski, przyjętej uchwałą Nr LIV/547/23 z dnia 4 kwietnia 2023 r. uwzględniono uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przeprowadzone analizy społeczne wskazujące m.in. prognozę demograficzną dla gminy Sędziszów, przedstawioną w horyzoncie czasowym obejmującym 30 lat, wykazała wzrost mieszkańców do roku 2046 do liczby 26 417 osób, liczba ludności będzie się zwiększać o ok. 4%.

Możliwości finansowania wykazała, że gmina jest w dobrej sytuacji finansowej, pozwalającej na realizację działań związanych z utrzymaniem pożądanego poziomu rozwoju gminy i w przyszłości będzie w stanie prowadzić kolejne inwestycje w celu zaspokojenia potrzeb obecnych i przyszłych mieszkańców. Ma możliwości finansowe pozwalające na rozbudowę i unowocześnianie infrastruktury, natomiast należy przyjąć, że nie wszystkie tereny wyznaczone w Studium jako nowe tereny inwestycji mieszkaniowych, usługowych czy przemysłowych muszą skutkować koniecznością realizowania zadań własnych gminy i zwiększania obciążeń finansowych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30 letniej w ww. zmianie wyliczono na 829 399,00 m² (miasto 580 579 m², obszar wiejski 248 820 m²). Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę (829 399,00 m²), a całkowitą chłonnością obszarów (330 576 m²), wynosi 498 823 m².

XV i XVI zmiana określała m.in. kierunek rozwoju dla nowych terenów zabudowy jednorodzinnej o powierzchni 3,5 ha. Zmiana ta w nieznacznym stopniu wykorzystwała powierzchnię jaka została wskazana w analizach pod nową zabudowę mieszkaniową. Aktualnie, po uwzględnieniu ww. zmiany, powierzchnia jaka stanowi różnicę pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę a całkowitą chłonnością obszarów wynosi 463 823 m². Powierzchnia taka umożliwia ustalenie nowych kierunków rozwoju dla obszarów objętych XXI zmianą Studium, związanych z mieszkalnictwem.

11. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Obszar 1 stanowi własność osób prywatnych oraz własność Powiatu ropczycko – sędziszowskiego (dz. ew. nr 1258/5).

Obszar 2 stanowi własność osób prywatnych.

12. WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH;

Na obszarach nr 1 i 2 objętych XXI zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Obszary nr 1 i nr 2 objęte XXI zmianą Studium zlokalizowane są poza obszarami Natura 2000, w ich granicach nie występują także obiekty i obszary objęte ochroną w myśl ustawy o ochronie przyrody. W obszarach nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, porostów i grzybów.

13. WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarach nr 1 i 2 objętych XXI zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

14. WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na obszarach nr 1 i 2 objętych XXI zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

W sąsiedztwie obszaru nr 2 zalega udokumentowane złożo piasku i żwiru „Borek Wielki”

15. WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W granicach obszarów nr 1 i 2 objętych XXI zmianą Studium nie występują obszary i tereny górnicze, obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

16. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI;

Obszary nr 1 i 2 objęte XXI zmianą Studium zlokalizowane w sąsiedztwie węzła autostradowego Sędziszów Małopolski oddanego do ruchu w 2013 r. ukierunkowane są do pełnienia funkcji przemysłowych lub produkcyjno-usługowych. Przedmiotowe tereny wraz z obszarami sąsiednimi, ukierunkowanymi na rozwój ww. funkcji, mają strategiczne znaczenie dla możliwości dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Obszary sąsiednie częściowo są wyposażone w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociąg, energię elektryczną, kanalizację i posiadają dostęp do dróg.

W graniach obszaru nr 1 i 2 wymagana jest rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej, w zależności od potrzeb.

W granicach obszaru nr 2, wg ustaleń obowiązującego dokumentu Studium, przebiega układ komunikacyjny stanowiący łącznik z autostradą A4, którego przebieg podlegać będzie zmianie, w sposób zapewniający kontynuację drogi oznaczonej symbolem KDG w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

17. ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Wg obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030, uchwalonego Uchwałą Nr LIX/930/18 Sejmiku Wojewódzkiego Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r., inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, będące ustaleniami ww. planu, w granicach miasta i gminy Sędziszów Małopolski, to:

- a) aglomeracyjna Kolej Podmiejska wraz z budową linii kolejowej do Portu Lotniczego Rzeszów – Jasionka (budowa 5 km nowej linii) lub Budowa Podmiejskiej Kolei Aglomeracyjnej (PKA)(powiat ropczycko – sędziszowski) – jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: Urząd Marszałkowski/Miasto Rzeszów/PKP PLK S.A./JST;
- b) przebudowa, rozbudowa, modernizacja oczyszczalni ścieków (gmina Sędziszów Małopolski(miasto) – jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: jednostka samorządu terytorialnego, na której będzie realizowane zadanie;
- c) budowa sieci przesyłowej gazu ziemnego – gazociąg Hermanowice – Jarosław – Głuchów- Pogórska Wola (powiat ropczycko-sędziszowski) – jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: GAZ SYSTEM S.A. – zadanie inwestycyjne o nieustalonej lokalizacji.

W obszarze nr 1 i 2 XXI zmiany Studium brak jest zadań o znaczeniu ponadlokalnym, wg ustaleń obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030.

18. WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.

Na obszarach nr 1 i 2 objętych XXI zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sędziszów Małopolski zobrazowane zostały na rysunku nr 1b dla obszarów w mieście Sędziszów Małopolski w obrębie Borek Wielki.