

Burmistrz Miasta Sanoka



**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SANOKA**

W ZAKRESIE OBSZARÓW NR 2, 6, 8-11.

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM**

**Załącznik nr 5
do uchwały Nr LV/417/10
Rady Miasta Sanoka
z dnia 18 lutego 2010 r.**

Opracowanie projektu zmiany studium:

SYNTAX ARCHITEKCI Małgorzata i Piotr Łapeta Sp. J.

44-100 Gliwice, Al. Korfantego 26/1

Zespół autorski:

mgr inż. arch. **Małgorzata Łapeta** - członek OIU w Katowicach nr KT-336

mgr inż. arch. **Piotr Łapeta** - członek OIU w Katowicach nr KT-337

Sanok, 2009 r.

1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA W ZAKRESIE OBSZARÓW NR 2, 6, 8-11.

1.1. Podstawa opracowania:

Prace nad „Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11”, uchwaloną uchwałą nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r., zwaną dalej „zmianą studium”, podjęto w związku z uchwałą nr XXXII/237/08 Rady Miasta Sanoka z dnia 23 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka”.

1.2. Granice opracowania i przedmiot zmiany studium:

Zgodnie z uchwałą nr XXXII/237/08 Rady Miasta Sanoka z dnia 23 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka” zmiana studium ma polegać na:

- określeniu w studium obszarów pod budowę obiektów wieloprzestrzennych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²,
- określeniu trasy przebiegu drogi krajowej klasy G i GP,
- zmiany przeznaczenia części terenu oznaczonego w studium – „obszary otwarte” oraz „inne tereny zieleni o ważnych funkcjach przyrodniczych” – pod budownictwo mieszkaniowe,
- zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w studium – „rejon wymagający rekultywacji” – pod usługi wielofunkcyjne.

Granice obszarów objętych zmianą studium zostały określone na załączniku graficznym do ww. uchwały. W celu czytelnego oznaczenia obszarów objętych zmianą studium w tekście i na rysunkach projektu zmiany studium wprowadzono numerację porządkową poszczególnych obszarów od 1 do 11.

Przy sporządzaniu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka, na etapie prowadzenia procedury opiniowania i uzgodnień, zrezygnowano z wprowadzania zmian do studium dla obszarów:

- **projektowanej obwodnicy (obszar nr 5)**

Opracowanie zmiany studium dla tego obszaru nie jest celowe ze względu na fakt, że faktyczny przebieg obwodnicy, który będzie realizowany, może różnić się od przebiegu

ustalonego w projekcie zmiany studium, ponieważ proces uzyskiwania zezwolenia na budowę obwodnicy Sanoka jest przygotowywany w oparciu o ustawę z dnia 25 lipca 2008 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. nr 154 poz. 958).

- **obszaru PGNiG (obszar nr 7)**

Rezygnacja z wprowadzania zmian do studium dla tego obszaru jest spowodowana brakiem zgody użytkownika terenu na projektowaną w tym obszarze funkcję, i na jego wnioski o utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania tego obszaru,

- **obszaru w rejonie ul. Wylotowej (obszar nr 1).**

Rezygnacja z wprowadzania zmian do studium dla tego obszaru jest wynikiem analizy uwarunkowań ekofizjograficznych, związanych m.in. z ochroną obszaru Natura 2000 Góry Słonne.

- **obszaru nr 3 nad Sanem i obszar nr 4 przy ul. Łany**

Dla obszarów tych decyzję o wyłączeniu z obszaru objętego opracowaniem podjęto na etapie prac koncepcyjnych nad zmianą studium. W obszarach tych zrezygnowano z możliwości wprowadzania obszarów zabudowy, z uwagi na priorytet rezerwacji terenu pod ewentualną lokalizację obwodnicy, której przebieg w związku z pracami GDDKiA może się jeszcze zmieniać.

Czynności planistyczne związane z opracowywaniem zmiany studium były kontynuowane dla obszarów nr 2, 6, 8-11, w celu uchwalenia zmiany studium tylko dla tych obszarów.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11 została opracowana zgodnie z ww. uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka. Zakres zmiany studium obejmuje:

- określenie w studium obszarów pod budowę obiektów wieloprzestrzennych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²,

- obszar nr 8 - w rejonie ul. Żwirki i Wigury, ul. Traugutta i ul. Staszica (obecnie stadion „Wierchy”),
- obszar nr 9 - obszar w rejonie ul. Kościuszki i ul. Gieli,
- obszar nr 10 - obszar pomiędzy ul. Jagiellońską a ul. Daszyńskiego (obecnie parking tzw. „Okęcie”)
- obszar nr 11 - obszar przy ul. Lipińskiego (obecnie plac targowy),

- zmiana przeznaczenia części terenu oznaczonego w studium – „obszary otwarte” oraz „inne tereny zieleni o ważnych funkcjach przyrodniczych” – pod budownictwo mieszkaniowe - obszar położony na północ od ul. Przemyskiej – obszar nr 2, w rejonie ul. Kółkowej,

- zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w studium – „rejon wymagający rekultywacji” – pod usługi wielofunkcyjne - obszar nr 6 w rejonie ul. Stróżowskiej (była prochownia).

1.3. Uzasadnienie dokonanych zmian.

„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka”, zwane dalej „studium”, zostało uchwalone uchwałą nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r. Powyższe opracowanie wymaga aktualizacji przede wszystkim ze względu na skutek zmiany ustawodawstwa w dziedzinie planowania przestrzennego. Obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) stawia nowe wymogi co do treści ustaleń studium, w szczególności w zakresie wskazania w studium obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na terenie miasta Sanoka zachodzi potrzeba wyznaczenia w studium obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Potrzeba ta jest podyktowana koniecznością zwiększenia możliwości inwestowania i stworzenia warunków dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w ustaleniach zmiany studium stanowią realizację celów strategicznych gminy poprzez zwiększenie możliwości aktywizacji gospodarczej, a w konsekwencji wzrost zatrudnienia i nowe miejsca pracy dla mieszkańców gminy.

Zgodnie z kierunkami określonymi w ustaleniach zmiany studium rozwój nowych terenów zabudowy zakłada się w obszarze M8 (obszar nr 2). Obszar ten położony jest na peryferiach miasta, w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia zmiany studium precyzują warunki realizacji zabudowy w tym obszarze, z uwzględnieniem położenia w terenie o szczególnych uwarunkowaniach krajobrazowych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w ustaleniach studium w odniesieniu do obszarów 2, 6, 8-11 będą spełnieniem podstawowej zasady gospodarowania przestrzenią zapisanej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którą jest kształtowanie polityki przestrzennej gminy przez jednostki samorządu terytorialnego przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Opracowanie zmiany studium jest niezbędne dla koordynacji polityki przestrzennej miasta Sanoka przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy ustawy nakazują uzyskanie zgodności ustaleń planu z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które powinno w jak największym stopniu odpowiadać obecnym potrzebom rozwojowym miasta.

2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA W ZAKRESIE OBSZARÓW NR 2, 6, 8-11.

2.1. ZAWARTOŚĆ DOKUMENTACJI STUDIUM.

„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka”, zwane dalej „studium”, zostało uchwalone uchwałą nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r. Załącznikami do tej uchwały były:

1. Tekst studium.
2. Rysunki studium w skali 1:5000:
 - „Kształtowanie struktury przestrzennej i układu komunikacyjnego”,
 - „Infrastruktura techniczna”.

Dokumentacja studium, która stanowiła załącznik do uchwały nie zawierała części dotyczącej uwarunkowań. Tom dokumentacji pt. „Diagnoza uwarunkowań rozwoju” pomimo zawartej w nim informacji, że stanowi integralną część Studium, nie stanowił załącznika do uchwały w sprawie przyjęcia studium.

W związku z opracowaniem zmiany studium do ujednoliconego tekstu studium włączono określenie uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium.

2.2. ZAWARTOŚĆ DOKUMENTACJI ZMIANY STUDIUM.

Zgodnie z uchwałą nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11 zmianie podlega:

1. „Tekst studium” stanowiący załącznik do Uchwały Nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r., który zostaje zmieniony na „Ujednolicony tekst studium z wyróżnieniem zmian wprowadzonych do studium w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r., który zawiera:

- część tekstową określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą” w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium,
- część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy,

2. „Rysunki studium” stanowiące załączniki do Uchwały Nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r., które zostają zmienione na „Ujednolicone rysunki studium z wyróżnieniem zmian wprowadzonych do studium w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11”, przedstawiające w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, stanowiące:

- załącznik nr 3 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r. – rysunek w skali 1:5000 pt. „Kształtowanie struktury przestrzennej i układu komunikacyjnego”,
- załącznik nr 4 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r. - rysunek w skali 1:5000 pt. „Infrastruktura techniczna”.

3. Dodaje się część graficzną określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium, stanowiącą załącznik nr 2 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r.

4. Dodaje się uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r.

2.3. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM.

1. W celu czytelnego oznaczenia obszarów objętych zmianą studium wprowadzono numerację porządkową poszczególnych obszarów, uwidocznioną w tekście studium oraz na rysunkach stanowiących załączniki nr 2, 3 i 4 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r.

W ujednoliconych rysunkach studium, w granicach obszarów objętych zmianą studium, zostały wyodrębnione obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej, oznaczone następującymi symbolami: U3-U5, U7, P1, M8.

- Obszar nr 2 - M8 (obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
- Obszar nr 6 – P1 (obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług),
- Obszar nr 8 - U3 (obszar rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²)
- Obszar nr 9 - U4 (obszar rozwoju zabudowy usługowej w obszarze rewitalizacji centrum wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²),
- Obszar nr 10 - U5 (obszar rozwoju zabudowy usługowej w obszarze rewitalizacji centrum wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²)

- o Obszar nr 11 - U7 (obszar rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²)

Zmiany wprowadzone do ujednoczonego tekstu studium oznaczono czcionką w kolorze szarym w wydruku (czerwoną w wersji cyfrowej).

2. Do Części I Tekstu studium dodano rozdział pt. „Wprowadzenie do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11”, w której określono :

- podstawę prawną opracowania zmiany studium,
- granice opracowania zmiany studium,
- przedmiot i cel opracowania zmiany studium,
- zawartość dokumentacji zmiany studium, w tym wyszczególnienie wszystkich załączników do uchwały,
- objaśnienie wprowadzonych oznaczeń porządkowych obszarów objętych zmianą studium oraz wyróżnionych zmian wprowadzonych do części tekstowej.

3. Do Tekstu studium Dodano Część II, w której zawarto określenie uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium.

- w rozdziale 1 pt. „Uwarunkowania – wstęp” zawarto wyjaśnienie konieczności określenia uwarunkowań dla obszarów objętych zmianą studium, która wynika z faktu, że tekst studium, pt. Ustalenia studium, który stanowił załącznik do uchwały nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r. w sprawie przyjęcia studium nie zawierał w swej treści określenia uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- w rozdziale 2 pt. „Uwarunkowania w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium” zawarto określenia uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizę uwarunkowań przeprowadzono dla obszarów objętych zmianą studium, ukazując jednocześnie kontekst powiązania ich ze strukturą miasta. Diagnozę uwarunkowań zawarto w następujących podrozdziałach:
 - 2.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
 - 2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
 - 2.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz

wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 2.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 2.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
- 2.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
- 2.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.
- 2.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.
- 2.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
- 2.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
- 2.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.
- 2.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
- 2.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
- 2.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
- w rozdziale 3 pt. „Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszarów U3-U5, U7, P1, M8” określono predyspozycje obszarów objętych zmianą studium do lokalizacji poszczególnych funkcji.

4. Zmiany wprowadzone do Części III Tekstu studium polegają na :

- w rozdziale 3 pt. „Główne kierunki rozwoju przestrzennego” uzupełnienie pkt 3 dotyczącego problematyki stworzenia warunków do dalszego rozwoju wytwórczości i usług jako jednego z głównych kierunków zmian o podpunkt dotyczący lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- w rozdziale 3 pt. „Główne kierunki rozwoju przestrzennego” uzupełnienie pkt 5 dotyczącego problematyki rewitalizacji centrum Sanoka jako jednego z głównych kierunków zmian o podpunkt dotyczący przestrzeni publicznych w ramach ogólnodostępnych przestrzeni obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

- w rozdziale 3 pt. „Główne kierunki rozwoju przestrzennego” uzupełnienie akapitu dotyczącego problematyki zmian w zakresie struktury przestrzennej miasta w stosunku do ustaleń dotychczasowego planu miejscowego o podpunkty dotyczące:
 - terenu pod rozwój wytwórczości i usług w dzielnicy Posada w rejonie ul. Stróżowskiej (była Prochownia),
 - terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dzielnicy Olchowce, w rejonie ul. Kófkowej,
 - terenów ośrodków usługowych, w granicach których planuje się umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (stadion Wierchy, kino przy ul. Gieli, Okęcie i targowisko przy ul. Lipińskiego).
- w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań” uzupełnienie pkt. 4.1. dotyczącego problematyki aktywizacji gospodarczej i rozwoju turystyki o punkt dotyczący lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań” uzupełnienie pkt. 4.2. dotyczącego problematyki kształtowania zabudowy i zagospodarowania miasta o punkt dotyczący przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wyodrębnionych obszarów w Strefie I - Śródmiejskiej i w Strefie II – Miejskiej
- w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań” uzupełnienie pkt. 4.3. pt. „kształtowanie systemu komunikacyjnego” w części dotyczącej zasad kształtowania sieci drogowej o podpunkt dotyczący poprawy docelowego funkcjonowania komunikacji w mieście w kontekście projektowanej możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań” uzupełnienie pkt. 4.3. pt. „kształtowanie systemu komunikacyjnego” w części dotyczącej problematyki zasad polityki parkingowej o podpunkt dotyczący parkingów w obszarach projektowanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i wpływu tych obiektów we wskazanych lokalizacjach na komunikację w mieście,
- w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań” uzupełnienie pkt. 4.4. pt. „Funkcjonowanie systemów infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej” w części dotyczącej problematyki zaopatrzenia w ciepło o podpunkt dotyczący stosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i technologicznych w obszarach U3-U5, U7, M8 i P1,
- w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań” uzupełnienie pkt. 4.5. pt. „Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowanie

- krajobrazu miasta” w części dotyczącej polityki ochrony dziedzictwa kulturowego o podpunkt dotyczący problematyki wkomponowania w wyodrębnione obszary struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta ośrodków usługowych o znaczeniu ponadlokalnym,
- w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań” uzupełnienie pkt. 4.5. pt. „Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowanie krajobrazu miasta” w części dotyczącej przyjętych kierunków działań dla strefy ochrony ekspozycji Zespołu Staromiejskiego o podpunkt dotyczący warunków dopuszczenia lokalizacji w wyodrębnionych obszarach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań” uzupełnienie pkt. 4.6. pt. „Kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego” w części dotyczącej ochrony prawnej obiektów i obszarów o podpunkt dotyczący obszaru Natura 2000 „Dorzecze Sanu” oraz obszaru Natura 2000 „Góry Słonne”.
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.1. pt. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta” w części dotyczącej podpunktu 5.1.1. pt. „Strefa I – Śródmiejska” o akapity w pkt 3 i 4 zawierające szczegółowe opisy obszarów U3, U4 i U5,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.1. pt. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta” w części dotyczącej podpunktu 5.1.2. pt. „Strefa II – Miejska” o akapity w pkt 3 i 4 zawierające szczegółowe opisy obszaru U7,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.1. pt. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta” w części dotyczącej podpunktu 5.1.5. pt. „Strefa V – Podmiejska” o akapity w pkt 3 i 4 zawierające szczegółowe opisy obszarów M8, P1,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, pkt. 5.1. pt. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta” w części dotyczącej podpunktu 5.1.5. pt. „Strefa V – Podmiejska” w pkt. 4 wykreślenie akapitu dotyczącego wskazanego rejonu RPR wymagającego rekultywacji z opisu dla obszaru potencjalnej lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej IT,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.2. pt. „Reprezentacyjne przestrzenie publiczne” w części dotyczącej Traktu Królowej o akapit dotyczący przestrzeni publicznych w ramach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.2. pt. „Reprezentacyjne przestrzenie publiczne” w części dotyczącej przestrzeni o charakterze śródmiejskim o akapit dotyczący przestrzeni publicznych w ramach

- obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w rejonie ul. Jagiellońskiej,
- w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.4. pt. „System obsługi komunikacyjnej” o akapity dotyczące lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.5. pt. „Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna” w części dotyczącej zaopatrzenia w wodę w Strefie I-Śródmiejskiej o akapit dotyczący obszarów U3, U4 i U5,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.5. pt. „Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna” w części dotyczącej zaopatrzenia w wodę w Strefie II-Miejskiej o akapit dotyczący obszaru U7,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.5. pt. „Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna” w części dotyczącej zaopatrzenia w wodę w Strefie V-Podmiejskiej o akapit dotyczący obszaru M8 i P1,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.5. pt. „Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna” w części dotyczącej odprowadzania i oczyszczania ścieków w Strefie II-Miejskiej o akapit dotyczący obszaru U7,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.5. pt. „Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna” w części dotyczącej odprowadzania i oczyszczania ścieków w Strefie V-Podmiejskiej o akapit dotyczący obszaru M8,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.5. pt. „Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna” w części dotyczącej zaopatrzenia w gaz o akapity dotyczące obszarów U3-U5, U7, M8 i P1,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.5. pt. „Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna” w części dotyczącej zaopatrzenia w energię elektryczną o akapit dotyczące obszarów U3-U5, U7, M8 i P1,
 - w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” uzupełnienie pkt. 5.5. pt. „Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna” w części dotyczącej telekomunikacji o akapit dotyczące obszarów U3-U5, U7, M8 i P1,
 - w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta” w pkt. 6.1. pt. „Obszary strategiczne” zastąpienie słów Zarząd Miasta słowami Burmistrz Miasta,
 - w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta” uzupełnienie pkt. 6.1. pt. „Obszary strategiczne” w części dotyczącej obszaru rewitalizacji centrum

- o akapit dotyczący obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² , w obszarach U4 i U5,
- w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta” uzupełnienie pkt. 6.1. pt. „Obszary strategiczne” w części dotyczącej obszaru rozwoju usług w rejonie ul. Lipińskiego -Kolejowej o akapit dotyczący obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² , w obszarze U7,
 - w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta” pkt. 6.2. pt. „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego” w części dotyczącej pkt. 6.2.1. pt. Zasady wyznaczania obszarów i przedmiot planów miejscowych zastąpienie słów Zarząd Miasta słowami Burmistrz Miasta,
 - w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta” uzupełnienie pkt. 6.2. pt. „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego” w części dotyczącej pkt. 6.2.1. pt. Zasady wyznaczania obszarów i przedmiot planów miejscowych o akapity dotyczące:
 - obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej – **PX**,
 - obszaru, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru wymagającego zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z uzupełnianiem i potencjalnym rozwojem zabudowy na obszarze miasta – **PXI**
 - obszaru, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z potrzebą określenia granic obszarów wymagających przekształceń - **PXII**
 - w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta” uzupełnienie pkt. 6.2. pt. „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego” w części dotyczącej pkt. 6.2.1. pt. Zasady wyznaczania obszarów i przedmiot planów miejscowych o akapit dotyczący niezbędnego zakresu ustaleń planów miejscowych dla obszarów PX, PXI, PXII
 - w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta” uzupełnienie pkt. 6.2. pt. „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego” w części dotyczącej pkt. 6.2.2. pt. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o akapit dotyczący obszarów PX,
 - w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta” uzupełnienie pkt. 6.3. pt. „Główne inwestycje i przedsięwzięcia publiczne” o informację na temat

braku programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym na terenie miasta,

5. Dodano część graficzną określającą w formie graficznej uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium.

6. Zmieniono rysunek studium pt. „Kształtowanie struktury przestrzennej i układu komunikacyjnego”. W obszarach 2, 6, 8-11 objętych zmianą studium, zostały wyodrębnione obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej, oznaczone następującymi symbolami: U3-U5, U7, P1, M8.

- **W obszarze nr 2** oznaczono obszar M8 (obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), a także wprowadzono następujące oznaczenia:
 - oznaczenie obszaru, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru wymagającego zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z uzupełnianiem i potencjalnym rozwojem zabudowy na obszarze miasta – PXI,
 - oznaczenie granicy obszaru Natura 2000 Góry Słonne (na granicy obszaru),
 - oznaczenie strefy ochrony archeologicznej.

- **W obszarze nr 6** oznaczono obszar P1 (obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług), a także wprowadzono następujące oznaczenia:
 - oznaczenie obszaru, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z potrzebą określenia granic obszarów wymagających przekształceń – PXII,
 - oznaczenie obszaru wymagającego przekształceń,

- **W obszarze nr 8** oznaczono obszar U3 (obszar rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), a także wprowadzono następujące oznaczenia:
 - oznaczenie obszaru, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej – PX,

- oznaczenie obszaru ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w ramach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- **W obszarze nr 9** oznaczono obszar U4 (obszar rozwoju zabudowy usługowej w obszarze rewitalizacji centrum wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), a także wprowadzono następujące oznaczenia:
 - oznaczenie obszaru, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej – PX,
 - oznaczenie obszaru ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w ramach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - oznaczenie strefy ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego,
 - oznaczenie obszaru strategicznego wymagającego aktywnych działań władz samorządowych – IV obszar rewitalizacji centrum,
- **W obszarze nr 10** oznaczono obszar U5 (obszar rozwoju zabudowy usługowej w obszarze rewitalizacji centrum wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), a także wprowadzono następujące oznaczenia:
 - oznaczenie obszaru, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej – PX,
 - oznaczenie obszaru ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w ramach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - oznaczenie strefy ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego,
 - oznaczenie obszaru strategicznego wymagającego aktywnych działań władz samorządowych – IV obszar rewitalizacji centrum,
- **W obszarze nr 11** oznaczono obszar U7 (obszar rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), a także wprowadzono następujące oznaczenia:
 - oznaczenie obszaru, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej – PX,

- oznaczenie obszaru ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w ramach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- granica terenu zamkniętego kolei (na granicy obszaru),
- oznaczenie obszaru strategicznego wymagającego aktywnych działań władz samorządowych – VII obszar rozwoju usług w rejonie ul. Lipińskiego-Kolejowej

7. Zmieniono rysunek studium pt. „Infrastruktura techniczna” w zakresie oznaczenia obszarów objętych zmianą studium nr 2, 6, 8-11 oraz oznaczenia kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej w obszarach U3-U5, U7, P1, M8.

2.3. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM W ODNIESIENIU DO PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Studium zostało uchwalone w czasie obowiązywania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie opracowywania jego zmiany konieczne było uzupełnienie niniejszej części tekstowej pt. „Ustalenia studium - kierunki rozwoju”, o ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów objętych opracowaniem.

Dla obszarów nr 2, 6, 8-11 w ustaleniach zmiany studium zostały określone:

1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;

Ustalenia określono w:

- rozdziale 3 pt. „Główne kierunki rozwoju przestrzennego”,
- rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań”
- rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;

Ustalenia określono w:

- rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” pkt. 5.1. pt. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta”, podpunkt 5.1.1. Strefa I – Śródmiejska, podpunkt 5.1.2. Strefa II – Miejska, podpunkt 5.1.5. Strefa V – Podmiejska

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

Ustalenia określono w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań”, pkt. 4.6. pt. „Kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego” oraz w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” pkt. 5.3. pt. „System przyrodniczy miasta”

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Ustalenia określono w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań”, pkt. 4.5. pt. „Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowanie krajobrazu miasta”

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

Ustalenia określono w rozdziale 4 pt. „Polityka przestrzenna miasta – główne kierunki działań”, pkt. 4.3. pt. „Kształtowanie systemu komunikacyjnego” pkt. 4.4. pt. „Funkcjonowanie systemów infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej” oraz w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” pkt. 5.4. pt. „System obsługi komunikacyjnej” i pkt. 5.5. pt. „Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna”

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

Ustalenia określono w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta”, pkt. 6.3. pt. „Główne inwestycje i przedsięwzięcia publiczne”.

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;

Ustalenia określono w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta”, pkt. 6.3. pt. „Główne inwestycje i przedsięwzięcia publiczne”.

8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;

Ustalenia określono w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta”, pkt. 6.2. pt. „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego”, podpunkt 6.2.2. pt. „Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”

9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

Ustalenia określono w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta”, pkt. 6.2. pt. „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego”, podpunkt 6.2.1. pt. „Zasady wyznaczania obszarów i przedmiot planów miejscowych, typy planów”

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,

Ustalenia określono w:

- rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” pkt. 5.1. pt. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta”, podpunkt 5.1.5. Strefa V – Podmiejska oraz w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta”, pkt. 6.2. pt. „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego”, podpunkt 6.2.1. pt. „Zasady wyznaczania obszarów i przedmiot planów miejscowych, typy planów”.

11) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,

Ustalenia określono w:

- rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” pkt. 5.1. pt. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta”, podpunkt 5.1.5. Strefa V – Podmiejska oraz w rozdziale 6 pt. „Instrumenty realizacji polityki przestrzennej miasta”, pkt. 6.2. pt. „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego”, podpunkt 6.2.1. pt. „Zasady wyznaczania obszarów i przedmiot planów miejscowych, typy planów”.

12) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,

Ustalenia określono w rozdziale 5 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” pkt. 5.1. pt. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta”, podpunkt 5.1.2. Strefa II – Miejska,

W granicach obszarów objętych zmianą studium nr 2, 6, 8-11 nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 2) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 3) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
- 4) innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.