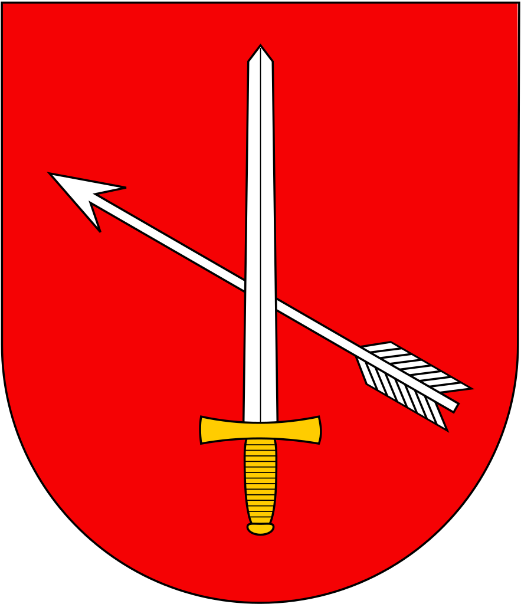
**Burmistrz Ustrzyk Dolnych**

|  |  |
| --- | --- |
| *Załącznik nr 1*  *do Uchwały Nr LXX/944/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych*  *z dnia 31 sierpnia 2023 r.* | Załącznik nr 1  do Uchwały Nr IX/126/19  Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych  z dnia 16 kwietnia 2019 r. |
| *Załącznik nr 1*  *do Uchwały Nr ………………. Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych*  *z dnia ……………………… r.* | *Załącznik nr 1*  *do Uchwały Nr XXXII/419/20*  *Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych*  *z dnia 27 października 2020 r.* |
|  | *Załącznik nr 1*  *do Uchwały Nr XLVIII/632/21*  *Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych*  *z dnia 17 grudnia 2021 r.* |
|  | *Załącznik nr 1*  *do* *Uchwały Nr LIII/686/22 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych*  *z dnia 20 kwietnia 2022 r.* |
|  | *Załącznik nr 1*  *do Uchwały Nr LXIV/866/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych*  *z dnia 28 lutego 2023 r.* |

***ZMIANA NR 9* STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY USTRZYKI DOLNE**

**streszczenie**



*- TEKST UJEDNOLICONY -*

Ustrzyki Dolne, *~~kwiecień 2019 r.~~* *~~październik 2020 r.~~ ~~grudzień 2021 r.~~ listopad 2023 r.*

**NAZWA OPRACOWANIA:**

***Zmiana* nr 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne**

**ZLECENIODAWCA**:

***Gmina Ustrzyki Dolne***

***WYKONAWCA:***

***BUDPLAN Sp. z o.o.***

***04-327 Warszawa***

***ul. Kordeckiego 20***

***tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62***

***e-mail: kontakt@budplan.net***

***www.budplan.net***

***ZESPÓŁ AUTORSKI:***

***główni projektanci: mgr inż. Anna Bereś***

***inż. Monika Nasiłowska***

***zespół projektowy:***

***mgr Agata Grzelak***

***mgr inż. Anna Wojtczuk***

**Elementy opracowania stanowiące załączniki do Uchwały Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019 r.**

**załącznik nr 1** – część tekstowa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

**załączniki graficzne nr 1-6** do tekstu Studium:

* **Załącznik graficzny nr 1** **do tekstu Studium**: System przyrodniczy – uwarunkowania i kierunki – rysunek w skali 1:30 000,
* **Załącznik graficzny nr 2** **do tekstu Studium**: Turystyka i dziedzictwo kulturowe – uwarunkowania i kierunki – rysunek w skali 1:30 000,
* **Załącznik graficzny nr 3 do tekstu Studium**: Układ komunikacyjny – uwarunkowania i kierunki – rysunek w skali 1:30 000,
* **Załącznik graficzny nr 4 do tekstu Studium**: Infrastruktura techniczna – uwarunkowania i kierunki – rysunek w skali 1:30 000,
* **Załącznik graficzny nr 5 do tekstu Studium**: Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – miasto Ustrzyki Dolne – rysunek w skali 1:5 000,
* **Załącznik graficzny nr 6 do tekstu Studium**: Kierunki zagospodarowania przestrzennego – miasto Ustrzyki Dolne – rysunek w skali 1:5 000,

**załączniki 2a-2b** – część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

* **załącznik nr 2a.** Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000
* **załącznik nr 2b.** Kierunki zagospodarowania przestrzennego – rysunek w skali 1:10 000

**załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do Studium

*Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem jasno zielonym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne uchwałą Nr …………….. Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia ……………………… r.*

**SPIS TREŚCI**

[I. WPROWADZENIE 17](#_Toc135337872)

[II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ STRATEGII ROZWOJU GMINY USTRZYKI DOLNE 20](#_Toc135337873)

[1. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 20](#_Toc135337874)

[2. Strategia rozwoju województwa podkarpackiego 22](#_Toc135337875)

[3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego 23](#_Toc135337876)

[4. Strategia Rozwoju Gminy Ustrzyki Dolne 27](#_Toc135337877)

[III. CHARAKTERYSTYKA GMINY USTRZYKI DOLNE 30](#_Toc135337878)

[1. Położenie i charakterystyka 30](#_Toc135337879)

[2. Rys historyczny 33](#_Toc135337880)

[IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA 34](#_Toc135337881)

[1. Usługi z zakresu infrastruktury społecznej 34](#_Toc135337882)

[2. Gospodarka mieszkaniowa 37](#_Toc135337883)

[3. Turystyka, kultura i sport 38](#_Toc135337884)

[4. Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem 43](#_Toc135337885)

[V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY 44](#_Toc135337886)

[1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu 44](#_Toc135337887)

[2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony 46](#_Toc135337888)

[3. Obecny stan planistyczny 48](#_Toc135337889)

[4. Ruch budowlany w gminie 55](#_Toc135337890)

[VI. 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, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 61](#_Toc135337891)

[1. Uwarunkowania fizjograficzne 61](#_Toc135337892)

[2. Zasoby krajobrazowe 73](#_Toc135337893)

[3. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna 76](#_Toc135337894)

[VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 78](#_Toc135337895)

[1. Zasoby dziedzictwa kulturowego 78](#_Toc135337896)

[2. Zasoby archeologiczne 87](#_Toc135337897)

[3. Dobra kultury współczesnej 89](#_Toc135337898)

[VIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH 90](#_Toc135337899)

[IX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA 90](#_Toc135337900)

[X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY 94](#_Toc135337901)

[1. *Analiza ekonomiczna* 94](#_Toc135337902)

[2. *Analizy środowiskowe* 98](#_Toc135337903)

[3. *Analizy społeczne* 98](#_Toc135337904)

[4. *Demografia i prognozy demograficzne* 99](#_Toc135337905)

[5. *Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy* 105](#_Toc135337906)

[6. *Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z realizacją nowej zabudowy* 108](#_Toc135337907)

[7. *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę* 109](#_Toc135337908)

[XI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW 137](#_Toc135337913)

[XII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 138](#_Toc135337914)

[1. Obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody 138](#_Toc135337915)

[2. Pozostałe ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych 158](#_Toc135337916)

[3. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań sanitarnych 158](#_Toc135337917)

[4. Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego 158](#_Toc135337918)

[5. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej 158](#_Toc135337919)

[XIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH 159](#_Toc135337920)

[1. Obszary osuwania się mas ziemnych 159](#_Toc135337921)

[XIV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA 162](#_Toc135337922)

[1. Udokumentowane złoża kopalin 162](#_Toc135337923)

[2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla 162](#_Toc135337924)

[3. Zasoby wód podziemnych 163](#_Toc135337925)

[XV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 164](#_Toc135337926)

[XVI. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI 166](#_Toc135337927)

[XVII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI 170](#_Toc135337928)

[1. Zaopatrzenie w wodę 170](#_Toc135337929)

[2. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych 173](#_Toc135337930)

[3. Gospodarka odpadami 176](#_Toc135337931)

[4. Zaopatrzenie w gaz i paliwa płynne 176](#_Toc135337932)

[5. Zaopatrzenie w energię elektryczną 179](#_Toc135337933)

[6. Ciepłownictwo 181](#_Toc135337934)

[7. Telekomunikacja 182](#_Toc135337935)

[XVIII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH 183](#_Toc135337936)

[XIX. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ 184](#_Toc135337937)

[XX. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW 186](#_Toc135337938)

[XXI. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW 190](#_Toc135337939)

[XXII. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY 226](#_Toc135337940)

[1. Tereny z ograniczeniami zabudowy 226](#_Toc135337941)

[2. Tereny wyłączone spod zabudowy 227](#_Toc135337942)

[XXIII. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 228](#_Toc135337943)

[XXIV. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 238](#_Toc135337944)

[XXV. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI 240](#_Toc135337945)

[XXVI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI 242](#_Toc135337946)

[XXVII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 245](#_Toc135337947)

[XXVIII. OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO 251](#_Toc135337948)

[XXIX. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH 253](#_Toc135337949)

[XXX. 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 254](#_Toc135337950)

[XXXI. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 255](#_Toc135337951)

[XXXII. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 257](#_Toc135337952)

[XXXIII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY 258](#_Toc135337953)

[XXXIV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH 258](#_Toc135337954)

[XXXV. OBSZARY WYMAGĄJCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI 258](#_Toc135337955)

[XXXVI. OBSZARY ZDEGRADOWANE 259](#_Toc135337956)

[XXXVII. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM 260](#_Toc135337957)

[XXXVIII. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH 260](#_Toc135337958)

[XXXIX. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW 261](#_Toc135337959)

[***XXXIXa. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW*** 263](#_Toc135337960)

[XL. INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 264](#_Toc135337961)

[XLI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ 265](#_Toc135337962)

[XLII. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM 268](#_Toc135337963)

**CZĘŚĆ A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

# WPROWADZENIE

*Na podstawie uchwały Nr LXIII/844/23 z dnia 19 stycznia 2023 r. Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne przyjętego uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019 r. ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXII/419/2020 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 27 października 2020 r., zmianą wprowadzoną uchwałą nr XLVIII/632/21 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 17 grudnia 2021 r., zmianą wprowadzoną uchwałą nr LIII/686/22 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia   
20 kwietnia 2022 r. i zmianą wprowadzana uchwałą Nr LXIV/866/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 28 lutego 2023 r. Zmiana nr 9 studium dotyczy ustaleń w zakresie dopuszczenia rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - urządzenia fotowoltaiczne obejmujących obszary:*

1. *w obrębie ewidencyjnym Brzegi Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium;*
2. *w obrębie ewidencyjnym Ustrzyki Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium.*

# UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

## Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

*Na podstawie uchwały Nr LXIII/844/23 z dnia 19 stycznia 2023 r. Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne wyłącznie w zakresie dopuszczenia rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - urządzenia fotowoltaiczne obejmujących obszary:*

1. *w obrębie ewidencyjnym Brzegi Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium;*
2. *w obrębie ewidencyjnym Ustrzyki Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium.*

*Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii odnawialnej - urządzenia fotowoltaiczne. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców, stanem istniejącym ani z zapotrzebowaniem wynikającym z analiz z lat wcześniejszych opartych na decyzjach o warunkach na budowę i pozwoleniach na budowę. Wpływ na rozwój funkcji produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – urządzenia fotowoltaiczne ma m.in. polityka gminy (potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości energii elektryczne), dostępność komunikacyjna, ukształtowanie i nasłonecznie terenu oraz polityka proekologiczna w celu zmniejszenia emisji dwutlenku węgla co wpłynie na poprawę jakości powietrza.*

*Zmiana nr 9 Studium nie* ustala żadnych nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę jedynie *dopuszcza rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - urządzenia fotowoltaiczne więc zmiana ta jest zgodna z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę*

*W związku z powyższym wyznaczenie obszarów, na którym rozmieszczone będą urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - urządzenia fotowoltaiczne obejmujących tereny:*

1. *w obrębie ewidencyjnym Brzegi Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium;*
2. *w obrębie ewidencyjnym Ustrzyki Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium*

*nie mają wpływu na ustalenia zawarte bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę .*

**CZĘŚĆ B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

# KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. **U4 – TERENY USŁUG**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

* usługi z zakresu usług komercyjnych, administracyjnych, edukacyjnych, spedycji, logistyki, ośrodków szkoleniowych,
* obiekty handlu detalicznego i obiekty handlowo-usługowe, w tym o powierzchni sprzedaży do 2000 m² ;
* *urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w granicy zmiany nr 9 Studium, w miejscach wskazanych na rysunku kierunki zagospodarowania przestrzennego (zał. nr 2b);*

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

* usługi sportu i rekreacji,
* usługi turystyki,
* obiekty zamieszkania zbiorowego,
* urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, imprez masowych;
* place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne,
* drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

* zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych, pogarszających jakość środowiska zamieszkania, z wyjątkiem inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz przedsięwzięć dopuszczonych w obowiązujących planach miejscowych;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

* należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
* tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od zabudowy mieszkaniowej,
* zapewnienie dostępności do transportu publicznego,
* zachowanie, ochrona i wzbogacanie istniejącej zieleni oraz wprowadzanie nowych nasadzeń z wykorzystaniem gatunków rodzimych,
* wzbogacanie zielenią ulic, przede wszystkim w ramach głównych ciągów komunikacyjnych,
* zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
* dopuszcza się utrzymanie istniejących powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,
* maksymalna wysokość zabudowy do 11 m, w tym maksymalna wysokość do okapu 9 m, z zastrzeżeniem, że:
* dla usług sakralnych maksymalna wysokość zabudowy do 25 m,
* dla usług publicznych lub społecznych maksymalna wysokość zabudowy do 15 m w tym maksymalna wysokość do okapu 11 m;
* minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 3% dla terenów parkingów, terenów infrastruktury technicznej,
* maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej;

1. **PU1 – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

* obiekty produkcyjne, składy, magazyny, wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
* centra logistyczne, tereny transportu samochodowego,
* usługi wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
* drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
* urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w miejscach wskazanych na rysunku kierunki zagospodarowania przestrzennego (zał. nr 2b);
* *urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w granicy zmiany nr 9 Studium, w miejscach wskazanych na rysunku kierunki zagospodarowania przestrzennego (zał. nr 2b);*

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

* stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym,
* zieleń urządzona i izolacyjna;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

* zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
* w terenach położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakaz lokalizacji nowych budynków,
* możliwość lokalizacji zabudowy na terenach przyległych do linii kolejowej wyłącznie na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
* lokalizacja zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzień, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, w pasie izolacyjnym wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315);

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

* obiekty produkcyjne, składy i magazyny należy otaczać zielenią izolacyjną od strony terenów mieszkaniowych, usługowych, sportowo – rekreacyjnych,
* należy zastosować zieleń izolacyjną pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług a terenami zabudowy mieszkaniowej i usług,
* utrzymanie naturalnej otuliny cieków wodnych, urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej, poprzez zakaz lokalizacji budynków w odległości 10 m od górnej krawędzi cieków i urządzeń melioracji wodnych,
* zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
* dopuszcza się utrzymanie istniejących powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,
* maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
* minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 3% dla terenów parkingów, terenów infrastruktury technicznej,
* maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej;

1. **IT1 – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

* obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, ciepłownictwem, gospodarką wodno – kanalizacyjną, gazownictwem, urządzenia i obiekty związane z paliwami płynnymi, gospodarowaniem odpadami m.in. oczyszczalnia ścieków, kompostownia, sortownia śmieci,
* drogi publiczne i wewnętrzne, parkingi,
* urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w miejscach wskazanych na rysunku kierunki zagospodarowania przestrzennego (zał. nr 2b);
* *urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w granicy zmiany nr 9 Studium, w miejscach wskazanych na rysunku kierunki zagospodarowania przestrzennego (zał. nr 2b);*

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

* obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

* zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym,
* w terenach położonych w strefie wolnej od zabudowy od odwiertów czynnych obowiązuje zakaz zabudowy nie związanej z eksploatacją do czasu zamknięcia odwiertu;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

* kształtowanie zieleni izolacyjnej,
* dopuszcza się utrzymanie istniejących powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,
* maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
* minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 3% dla terenów parkingów, terenów infrastruktury technicznej,
* maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej;

# KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

*Odnawialne źródła energii*

*W granicy terenów U4, PU1, IT1 objętych zmianą nr 9 Studium wyznacza się obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW – urządzenia fotowoltaiczne. W obszarze zmiany nr 9 Studium dopuszcza się lokalizowanie w terenach U4, PU1, IT1, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej poniżej 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojących zgodnie z przepisami odrębnymi.*

***XXXIXa.*** ***OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW***

*Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997): „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:*

*1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.);*

*2) urządzeń innych niż wolnostojące.”.*

*W granicy terenów U4, PU1, IT1 objętych zmianą nr 9 Studium wyznacza się obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW – urządzenia fotowoltaiczne.*

*Na obszarze zmiany nr 9 Studium zakazuje się realizacji biogazowni, elektrowni wiatrowych.*

*Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 9 Studium lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.*

*Urządzenia fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska. Lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych towarzyszących urządzeniom fotowoltaicznym.*

*W obszarze zmiany nr 9 Studium dopuszcza się lokalizowanie w terenach U4, PU1, IT1, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej poniżej 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojących zgodnie z przepisami odrębnymi.*

# UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

*Na podstawie uchwały Nr LXIII/844/23 z dnia 19 stycznia 2023 r. Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne wyłącznie w zakresie dopuszczenia rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - urządzenia fotowoltaiczne obejmujących obszary:*

1. *w obrębie ewidencyjnym Brzegi Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium;*
2. *w obrębie ewidencyjnym Ustrzyki Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium.*

*Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii odnawialnej - urządzenia fotowoltaiczne. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców, stanem istniejącym ani z zapotrzebowaniem wynikającym z analiz z lat wcześniejszych opartych na decyzjach o warunkach na budowę i pozwoleniach na budowę. Wpływ na rozwój funkcji produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii – urządzenia fotowoltaiczne ma m.in. polityka gminy (potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości energii elektryczne), dostępność komunikacyjna, ukształtowanie i nasłonecznie terenu oraz polityka proekologiczna w celu zmniejszenia emisji dwutlenku węgla co wpłynie na poprawę jakości powietrza.*

*Zmiana nr 9 Studium nie* ustala żadnych nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę jedynie *dopuszcza rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - urządzenia fotowoltaiczne więc zmiana ta jest zgodna z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę*

*W związku z powyższym wyznaczenie obszarów, na którym rozmieszczone będą urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - urządzenia fotowoltaiczne obejmujących tereny:*

1. *w obrębie ewidencyjnym Brzegi Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium;*
2. *w obrębie ewidencyjnym Ustrzyki Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium*

*nie mają wpływu na ustalenia zawarte bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę .*

# SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Na podstawie uwarunkowań i możliwości rozwoju zawartych w części A. sformułowane zostały zasady i kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne, które przedstawione zostały w części B.:

* *obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.*

*.*

*Uchwała Nr LXIII/844/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 19 stycznia 2023 r. wskazuje zakres zmian dla działek ewidencyjnych zlokalizowanych:*

1. *w obrębie ewidencyjnym Brzegi Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium;*
2. *w obrębie ewidencyjnym Ustrzyki Dolne, którego granice zostały oznaczone na rysunkach studium.*

*w zakresie dopuszczenia rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - urządzenia fotowoltaiczne.*

*Wskazanie w terenach IT1 , PU1 i U4, objętych zmianą nr 9 Studium, obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW jak również dopuszczenia lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej poniżej 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojących zgodnie z przepisami odrębnymi, będzie miało wpływ na uwarunkowania środowiskowe, m. in. na ograniczenie emisji dwutlenku węgla, co przełoży się na poprawę jakości powietrza. Rozwiązania przyjęte w zmianie nr 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczą odnawialnych źródeł energii i odnoszą się wyłącznie do urządzeń fotowoltaicznych.*