

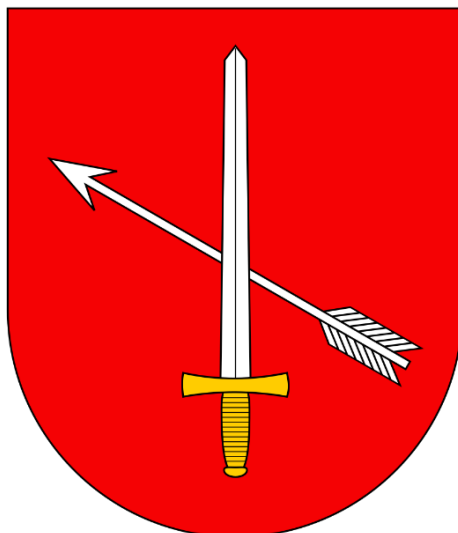
## Burmistrz Ustrzyk Dolnych

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 LXXIII/985/23  
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych  
z dnia 16 listopada 2023 r.  
Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr ....  
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych  
z dnia .....2024 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 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 8 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.~~.....2024 r.



**NAZWA OPRACOWANIA:**

---

*Zmiana nr 8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne*

**ZLECENIODAWCA:**

---

*Gmina Ustrzyki Dolne*

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

---

*mgr inż. Anna Hawaj*

*mgr Alicja Janiczek*

*inż. Elżbieta Janiczek*





**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 ujednoczony zawiera zmiany wyróżnione kolorem fioletowymi kursywą w tym przekreślenia zapisów, które uległy zmianie, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne uchwałą Nr .....Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia .....*

## SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE .....	17
II.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ STRATEGII ROZWOJU GMINY USTRZYKI DOLNE .....	20
1.	Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju .....	20
2.	Strategia rozwoju województwa podkarpackiego .....	22
3.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego .....	23
4.	Strategia Rozwoju Gminy Ustrzyki Dolne .....	28
III.	CHARAKTERYSTYKA GMINY USTRZYKI DOLNE .....	31
1.	Położenie i charakterystyka .....	31
2.	Rys historyczny .....	34
IV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA .....	35
1.	Usługi z zakresu infrastruktury społecznej .....	35
2.	Gospodarka mieszkaniowa .....	38
3.	Turystyka, kultura i sport .....	39
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 .....	44
V.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY .....	45
1.	Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu .....	45
2.	Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	47
3.	Obecny stan planistyczny .....	49
4.	Ruch budowlany w gminie .....	56
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 .....	62
1.	Uwarunkowania fizjograficzne .....	62
2.	Zasoby krajobrazowe .....	74
3.	Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna .....	77
VII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	79
1.	Zasoby dziedzictwa kulturowego .....	79
2.	Zasoby archeologiczne .....	88

3.	Dobra kultury współczesnej .....	91
VIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH .....	91
IX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	91
X.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....	95
1.	<i>Analiza ekonomiczna</i> .....	95
2.	<i>Analizy środowiskowe</i> .....	99
3.	<i>Analizy społeczne</i> .....	100
4.	<i>Demografia i prognozy demograficzne</i> .....	100
5.	<i>Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy</i> .....	107
6.	<i>Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z realizacją nowej zabudowy</i> .....	110
7.	<i>Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i> .....	111
	<i>Schemat 10. Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i> .....	122
	<i>Schemat 11. Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej</i> .....	124
XI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW .....	140
XII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	141
1.	Obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody .....	141
2.	Pozostałe ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych.....	161
3.	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań sanitarnych .....	161
4.	Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego .....	161
5.	Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej.....	161
XIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.....	162
1.	Obszary osuwania się mas ziemnych.....	162
XIV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA .....	165
1.	Udokumentowane złoża kopalin .....	165
2.	Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	165
3.	Zasoby wód podziemnych .....	166



XV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	167
XVI.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI .....	169
XVII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI .....	173
4	Zaopatrzenie w wodę .....	173
5	Odprowadzanie ścieków i wód opadowych.....	176
6	Gospodarka odpadami.....	179
7	Zaopatrzenie w gaz i paliwa płynne .....	179
8	Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	182
9	Ciepłownictwo .....	184
10	Telekomunikacja.....	185
XVIII.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....	186
XIX.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.....	187
XX.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	189
XXI.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	193
XXII.	TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY....	231
1.	Tereny z ograniczeniami zabudowy.....	231
2.	Tereny wyłączone spod zabudowy .....	232
XXIII.	KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	234
XXIV.	KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	244
XXV.	KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI .....	246
XXVI.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI .....	248
XXVII.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	251
XXVIII.	OBSZARY INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....	257
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.....	260

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.....	261
XXXI.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.	262
XXXII.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	264
XXXIII.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	265
XXXIV.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH .....	265
XXXV.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI 265	
XXXVI.	OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	266
XXXVII.	OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM .....	267
XXXVIII.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	267
XXXIX.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW .....	268
	<i>XXXIXa. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW .....</i>	<i>270</i>
XL.	INTERPRETACJA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	272
XLI.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	273
XLII.	SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.....	276



# **CZĘŚĆ A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

## I. WPROWADZENIE

*Na podstawie uchwały Nr LIX/799/22 z dnia 4 listopada 2022 r. Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 8 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., zmianą wprowadzoną uchwałą Nr LIII/686/22 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 20 kwietnia 2022r., zmianą wprowadzoną uchwałą Nr LXIV/866/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 28 lutego 2023r., zmianą wprowadzoną uchwałą Nr LXX/944/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 31 sierpnia 2023r. oraz zmianą wprowadzoną uchwałą Nr LXXIII/985/23 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 listopada 2023r.*

*Zmianą nr 8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne wyznaczono tereny usług o symbolu: 1U, teren łąk i pastwisk o symbolu 1RNL, tereny lasów o symbolu 1L, tereny infrastruktury technicznej o symbolach 1I, 2I, 3I oraz teren niesklasyfikowany o symbolu 1N .*

*Tereny te zlokalizowane są w obrębie działek ewidencyjnych wchodzących w skład kompleksu Hotelu Arłamów i obejmują one dotychczasowe tereny o symbolach UT2, UT4, ZR1, ZL1, WS1, IT1, R1 zlokalizowane na tym obszarze. Wyznaczono ponadto obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Zmiana studium ma na celu dostosowanie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne w granicach obszaru objętego zmianą nr 8 studium do obecnych uwarunkowań prawnych.*

## II. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ STRATEGII ROZWOJU GMINY USTRZYKI DOLNE

### 2. Strategia rozwoju województwa podkarpackiego

*Zmiana nr 8 Studium uwzględnia Strategię Województwa Podkarpackiego w zakresie ruchu turystyki Bieszczad oraz odnawialnych źródeł energii.*

### 4. Strategia Rozwoju Gminy Ustrzyki Dolne

*Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych nie została opracowana, ze względu iż obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Ustrzyki Dolne została sporządzona przed zmian przepisów i obowiązuje w latach 2015 – 2025. W związku z powyższym w zmianie nr 8 Studium nie wprowadza się zmian w tym zakresie.*

## **IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA**

### **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**

*Na obszarze objętym zmianą nr 7 i zmianą nr 8 Studium pomoc niepełnosprawnym i ze szczególnymi potrzebami w myśl ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym zapewnia Powiat Bieszczadzki. Starosta Bieszczadzki powołał Powiatową Społeczną Radę do Spraw Osób Niepełnosprawnych (Zarządzenie Starosty Bieszczadzkiego Nr 17/2019 z dnia 01.07.2019 r.). Do zakresu działań Rady należy:*

- 1. Opiniowanie podziału środków z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.*
- 2. Opiniowanie projektów uchwał Radu Powiatu Bieszczadzkiego oraz propagowanie i wspieranie działań mających wpływ na stanowione prawo w zakresie niepełnosprawności.*
- 3. Współpraca z instytucjami, placówkami, organizacjami pozarządowymi działającymi na rzecz osób niepełnosprawnych.*
- 4. Reprezentowanie środowiska osób niepełnosprawnych celem realizacji ich praw i rozwiązywania problemów.*
- 5. Inspirowanie działań mających na celu integrację środowisk osób niepełnosprawnych.*
- 6. Podnoszenie świadomości wiedzy społeczeństwa na temat problemów i potrzeb osób niepełnosprawnych.*
- 7. Prowadzenie otwartej polityki informacyjnej na temat pracy Rady.*

*Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami realizowane jest również przez Urząd Miejski w Ustrzykach Dolnych i polega na podejmowaniu działań mających na celu uwzględnianie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w planowanej i prowadzonej działalności oraz usuwanie barier oraz zapobieganie ich powstawaniu. Zapewnienie dostępności jest realizowane przez gminę Ustrzyki Dolne m.in. poprzez sporządzanie nowych planów miejscowych, które zakładają realizację nowej zabudowy w gminie w oparciu o projektowanie uniwersalne.*

*Ponadto zadania w zakresie wsparcia dla osób ze szczególnymi potrzebami na obszarze zmiany nr 7 oraz zmiany nr 8 Studium realizowane są przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Ustrzykach Dolnych realizuje zadania w zakresie rehabilitacji społecznej należące do powiatu, w tym m.in:*

- 7. Dofinansowanie do uczestnictwa osób niepełnosprawnych i ich opiekunów w turnusach rehabilitacyjnych.*
- 7. Udzielanie dofinansowania do sportu, kultury, rekreacji i turystyki osób niepełnosprawnych.*
- 7. Dofinansowywanie zaopatrzenia w sprzęt rehabilitacyjny, przedmioty ortopedyczne i środki pomocnicze.*
- 7. Dofinansowywanie likwidacji barier architektonicznych, w komunikowaniu się i technicznych, w związku z indywidualnymi potrzebami osób niepełnosprawnych.*
- 7. Rehabilitacja dzieci i młodzieży.*
- 7. Dofinansowywanie kosztów tworzenia i działania warsztatów terapii zajęciowej.*

7. *Współpraca z organizacjami pozarządowymi działającymi na rzecz rodzin, dzieci i młodzieży oraz osób niepełnosprawnych.*

## V. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

### 3. Obecny stan planistyczny

#### *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*

*Na obszarze objętym zmianą nr 8 Studium w obrębie ewidencyjnym Arłamów przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ARŁAMÓW-KOMPLEKS”, który jest w trakcie procedury.*

**Tabela 1 Wykaz uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

L.p.	Nazwa planu	Uchwała Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych ws. przystąpienia do sporządzenia MPZP
1.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Teleśnica – 1/2014”, terenu położonego w Gminie Ustrzyki Dolne	Uchwała Nr XLVIII/436/14 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 30 września 2014 r.
2.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jamna Górna – Arłamów”	Uchwała Nr XXXI/419/17 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 30 marca 2017 r.
3.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Jamna Górna – Arłamów”	Uchwała Nr XXXI/420/17 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 30 marca 2017 r.
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rynek I”	Uchwała Nr XLIX/631/18 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 8 czerwca 2018 r.
5.	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa II”</i>	<i>Uchwała Nr VI/64/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 29 stycznia 2019 r.</i>
6.	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Brzegi Dolne II</i>	<i>Uchwała Nr LIX/798/22 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 4 listopada 2022 r.</i>
7.	<i>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ARŁAMÓW-KOMPLEKS”</i>	<i>Uchwała Nr LIX/800/22 z dnia 4 listopada 2022 r.</i>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego

## **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 TYMKRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **1. Uwarunkowania fizjograficzne**

#### *Wody powierzchniowe*

*Obszar objęty Zmianą nr 8 Studium położony jest w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych Wiar do Sopotnika (kod RW20000722451). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 listopada 2022 w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2023, poz. 300) Jednolita część wód powierzchniowych Wiar do Sopotnika posiada status „naturalnej części wód”, posiada dobry potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych- zagrożone.*

#### *Wody podziemne*

*Obszar Zmiany nr 8 Studium znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 168 (GW2000168). Charakteryzuje się ona dobrym stanem ilościowym i jakościowym wód. W kwestii oceny ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jednolitej części wód podziemnych nr 168, nie wskazuje się żadnych zagrożeń.*

## **VII. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **2. Zasoby archeologiczne**

*Na obszarze objętym Zmianą nr 8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Jamna Górna 2AZP 112-82/6, które zgodnie z zarządzeniem nr 4/V/22 Burmistrza Ustrzyk Dolnych z dnia 06.05.2022 r. zostało ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ustrzyki Dolne.*

## **X. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

### **7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**



*Zmianą nr 8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne, sporządzaną dla obszaru obejmującego kompleks Arłamów o powierzchni około 119 ha, wyznaczono tereny usług o symbolu: 1U, teren łąk i pastwisk o symbolu 1RNL, tereny lasów o symbolu 1L, tereny infrastruktury technicznej o symbolach 1I, 2I, 3I oraz teren niesklasyfikowany o symbolu 1N.*

*Tereny te zlokalizowane są w obrębie działek ewidencyjnych wchodzących w skład kompleksu Hotelu Arłamów i obejmują one dotychczasowe tereny o symbolach UT2, UT4, ZR1, ZL1, WS1, IT1, R1 zlokalizowane na tym obszarze. Wyznaczono ponadto obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Zmiana studium ma na celu dostosowanie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne w granicach obszaru objętego zmianą nr 8 Studium do obecnych uwarunkowań prawnych.*

*Zmiana przeznaczenia dotyczy położonych w granicy obszaru objętego Zmianą nr 8 Studium terenów zieleni nieurządzonej ZR1 o łącznej powierzchni 3,9 ha (39086,51m<sup>2</sup>), na tereny usług 1U. Pozostała powierzchnia terenu objętego zmianą studium, tj. ok. 103 ha była przeznaczona pod usługi turystyki UT2 i UT4 oraz pod tereny infrastruktury technicznej IT1 zatem nie wprowadzono zmiany dotyczącej prawa zabudowy tego obszaru skutkującej zmianą bilansu terenu przeznaczonego pod zabudowę. Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Ustrzyki Dolne około 550 458,47 m<sup>2</sup> nowych powierzchni zabudowy usługowej na obszarach niebędących obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Po uwzględnieniu planów tj.: Miejscowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego Brzezi Dolne II – etap I, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Przemysłowa III” – część A, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Przemysłowa III” – część B, pozostaje 70 839,05 m<sup>2</sup> nowych powierzchni zabudowy usługowej. Wyznaczenie nowych terenów usług turystycznych o powierzchni około 3,9 ha przy założeniu ustaleń przyjętych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne w zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowanie terenów (na potrzeby szacunku przyjęto: wykorzystanie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy 50% powierzchni terenu, budynki czterokondygnacyjne oraz udział powierzchni użytkowej budynku w powierzchni całkowitej równy 0,8) przekłada się na około 62 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż zmiana nr 8 Studium (wskazująca około 3,9 ha nowych terenów zabudowy usług turystyki nie narusza ustaleń bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę a po przyjęciu zmiany nr 8 Studium przez Radę Miejską w Ustrzykach Dolnych pozostanie możliwość zlokalizowania nowej zabudowy usługowej komercyjnej o powierzchni zabudowy 8 439,05 m<sup>2</sup>.*

*Biorąc pod uwagę oszacowane powyżej wartości powierzchni użytkowej nowej zabudowy, której powstanie umożliwi przedmiotowa zmiana studium, a także zważywszy na ilość nowych terenów budowlanych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne przyjętym uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019 r., należy stwierdzić, że zmiana studium jest zgodna z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opisanymi w powyższym rozdziale. Wartości powierzchni użytkowej nowej zabudowy są znikome w porównaniu z wartościami powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej możliwej do zrealizowania w związku z nadwyżką zapotrzebowania nad chłonnością.*



# **CZĘŚĆ B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

## XXI. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

W obrębie stref polityki przestrzennej określono kierunki przeznaczenia terenów, oznaczonych na rysunku Studium następującymi symbolami:

1. MS1 – TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
2. MW1, MW2 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
3. MN1, MN2, MN3, MN4 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
4. M1 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGI
5. MU1, MU2 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
6. U1, U2, U3, U4, *1U* – TERENY USŁUG
7. UT1, ~~UT2~~, UT3, ~~UT4~~, UT6, UT7 – TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
8. US1, US2, US3, US4 – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
9. UTN1 – TERENY USŁUG SPORTÓW ZIMOWYCH
10. PU1 – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
11. Pg1 – TERENY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ EKSPLOATACJI ŹRÓDŁ
12. KP1 – TEREN PLACU PUBLICZNEGO
13. KS1 – TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
14. IT1, *1I, 2I, 3I*, – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
15. R1 – TERENY ROLNE
- 15a.-1RNL- TERENY ŁĄK I PASTWISK*
16. RU1 – TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH OGRODNICZYCH, LEŚNYCH I RYBACKICH
17. ZR1 – TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
18. ZP1 – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
19. ZC1 – TERENY CMENTARZY
20. ZCn1 – TERENY CMENTARZY NIECZYNNYCH
21. ZD1 – TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
22. ZL1, *1L* – TERENY LASÓW
23. WS1, – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
24. KK1 – TERENY KOLEJOWE
25. *1N TERENY NIESKLASYFIKOWANE*

### **6.5 1U – TERENY USŁUG**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- *tereny usług: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowe i administracyjne;*

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- *tereny elektrowni słonecznej, komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, infrastruktury technicznej, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej;*
- *w granicach obszarów, na których będą lokalizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wskazanych na załączniku graficznym nr 2b, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW oraz większej niż 500 kW,*

- zakaz lokalizacji:
  - usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, obsługi produktów naftowych, gospodarki odpadami;
- ograniczenia zmian przeznaczenia:
  - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykaze dotrzymanie standardów jakości środowiska, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych.
- standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - należy dążyć do wykształcenia zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, ukształtowanej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem parkingów, dla których udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 2%,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0 dla działki budowlanej,
  - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02 dla działki budowlanej,
  - wysokość zabudowy: do 25 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta może być zwiększona do 80 m dla dominanty architektonicznej zlokalizowanej w oznaczonym na załączniku graficznym nr 2b rejonie lokalizacji dominant oraz do 40 m dla wież startu i torów a także dla konstrukcji kolejki szynowej i linowej;

#### **7.1 UT2 – TERENY USŁUG TURYSTYKI**

##### podstawowe kierunki przeznaczenia:

- ~~usługi turystyki, w tym m.in. ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty oraz pola biwakowe,~~
- ~~usługi zdrowia,~~
- ~~usługi jako towarzysząca zabudowie turystycznej,~~
- ~~tereny usług sportu i rekreacji w tym m.in.:~~
  - ~~budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (w tym m.in boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, trasy narciarskie, zjeżdżalnie saneczkowe, skate-parki, skałki i ścianki wspinaczkowe, pola golfowe, stadniny koni, kolejki szynowe, wyciągi i stoki narciarskie, trasy zjazdowe itp.),~~
  - ~~budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej (odkryte, przykryte w całości lub w części np. hale sportowe, baseny), budowle i urządzenia związane z usługami sportów zimowych,~~
- ~~urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych (amfiteatr, scena),~~
- ~~urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na dachach budynków oraz na ziemi wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w miejscach wskazanych na rysunku kierunki zagospodarowania przestrzennego (zał. nr 2b);~~

##### dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- ~~obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,~~
- ~~obiekty związane z obsługą terenów sportowych, w tym szatnie, magazyny,~~
- ~~urządzenia obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, itp.),~~

- ~~placze publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności placze zabaw i tereny sportowo-rekreacyjne,~~
- ~~obiekty usługowe jako dominanty architektoniczne w postaci wież widokowych,~~
- ~~zbiornik retencyjny (wskazany na załączniku nr 2),~~
- ~~parkingi,~~
- ~~drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, 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,~~
- ~~wprowadzenie bogatej oferty programowej w celu stworzenia obszarów wielofunkcyjnych (miejsce wypoczynku i relaksu, zabaw, edukacji, sportu i rekreacji, miejsce „prospołeczne”),~~
- ~~zapewnienie dostępności do transportu publicznego,~~
  - ~~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 25 m, z zastrzeżeniem że wysokość ta może być zwiększona do 40 m dla dominant architektonicznych (wskazanych na załączniku nr 2) w postaci wież widokowych, z zastrzeżeniem, że wysokość ta może być zwiększona do 80 m dla obiektu usługowego realizowanego jako wieża widokowa, stanowiąca dominantę architektoniczną, której orientacyjne położenie wskazano dla terenu UT2 na załączniku nr 2b,~~
- ~~minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 2% dla terenów parkingów, terenów infrastruktury technicznej,~~
- ~~maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej;~~

**14.1 1I, 2I, 3I– TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- ~~tereny lokalizacji infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa;~~

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- ~~tereny elektrowni słonecznej, komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej;~~

- w granicach terenów, na których będą lokalizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wskazanych na załączniku graficznym nr 2b, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW oraz większej niż 500 kW,
- w terenie 1I dopuszcza się zbiorniki retencyjne.

zakaz lokalizacji:

- infrastruktury technicznej obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem parkingów, dla których udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 3%;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej;
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej;
- wysokość zabudowy: do 20 m, nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych.

### 15.1. 1RNL – TERENY ŁĄK I PASTWISK

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny łąk i pastwisk;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej;

zakaz lokalizacji:

- infrastruktury technicznej obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem o maksymalnej wysokości do 12 m;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;

### 9. ZL1, 1L – TERENY LASÓW

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy i zadrzewienia;

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe, szlaki turystyczne, wiaty edukacyjne;
- drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- eksploatacja złóż w terenie i obszarze górniczym;

ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów związanych z gospodarką leśną;

standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie szlaków turystycznych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- maksymalna wysokość zabudowy do 8,5 m *a w terenie 1L do 10 m*, w tym maksymalna wysokość do okapu 5,5 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej;

#### **10. 1N -TERENY NIESKLASYFIKOWANE**

##### podstawowe kierunki przeznaczenia:

- *lokalizacja podziemnych, nadziemnych i częściowo nadziemnych zbiorników retencyjnych*

##### dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- *teren elektrowni słonecznej, infrastruktury technicznej, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej*

##### zakaz lokalizacji:

- *infrastruktury technicznej obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;*

##### standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,*
- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;*
- *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,*
- *minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,*
- *wysokość zabudowy: do 20 m; nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych;*

## **XXIV. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### *Zasady ochrony zabytków archeologicznych*

*Na obszarze objętym Zmianą nr 8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Jamna Górna 2AZP 112-82/6 które zgodnie z zarządzeniem nr 4/V/22 Burmistrza Ustrzyk Dolnych z dnia 06.05.2022 r. zostało ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ustrzyki Dolne. Wokół tego stanowiska nie wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej.*

## **XXVI. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI**

### *Polityka parkingowa*

*Minimalne wskaźniki parkowania (ilość miejsc postojowych lub garażowych), liczone w odniesieniu do funkcji zagospodarowania dla terenów położonych w granicach zmiany nr 8 Studium powinny wynosić:*

- *dla obiektów usługowych – minimum 1 miejsce na 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*



- dla obiektów o pozostałych funkcjach – minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

*W granicach zmiany nr 8 Studium nakazuje się zapewnienie minimum 1 stanowiska postojowego dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa przy czym dopuszcza się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach i zatokach postojowych oraz w garażach, w tym w garażach podziemnych.*

## **XXVII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### *Elektroenergetyka*

Istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne wprowadzają ograniczenia w możliwości zabudowy terenów wokół nich. Od linii elektroenergetycznych obowiązuje pas technologiczny o szerokości:

- 40 m (po 20 m licząc od osi linii) dla napowietrznych linii 110 kV,
- 14 m (po 7 m licząc od osi linii) dla napowietrznych linii 15 kV *za wyjątkiem terenów objętych zmianą nr 7 oraz zamianą nr 8 Studium*, dla których nie ustala się szerokości pasów technologicznych.

Ponadto, wyklucza się z zadrzewienia obszary pod liniami elektroenergetycznymi w pasach:

- 20 m (po 10 m licząc od osi linii) dla napowietrznych linii 110 kV,
- 11 m (po 5,5 m licząc od osi linii) dla napowietrznych linii 15 kV *za wyjątkiem terenów objętych zmianą nr 7 oraz zamianą nr 8 Studium*, dla których nie ustala się szerokości pasów technologicznych.

### *Odnawialne źródła energii*

Budowa i rozbudowa infrastruktury służącej do wykorzystania energii odnawialnej jest jednym z kierunków działań zgodnych z polityką Unii Europejskiej oraz kraju.

W gminie Ustrzyki Dolne nie jest planowana lokalizacja elektrowni wiatrowych.

W granicach terenów IT1, PU1, US1, UT2 ~~UT4~~, U3 wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – tereny produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych oraz tereny produkcji energii z biomasy, w miejscach wskazanych na rysunku kierunki zagospodarowania przestrzennego (zał.nr 2b), wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze.

*W granicach terenów o symbolach 1U, 1I, 2I, 3I oraz 1N wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w miejscach wskazanych na załączniku nr 2b. W granicach tych terenów dopuszcza się*

*lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW oraz większej niż 500 kW,*

*W obszarze zmiany nr 8 Studium dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące zgodnie z przepisami odrębnymi.*

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

#### *Ogniwa fotowoltaiczne*

- sytuowanie ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się na terenach PU1, IT1, ~~UT2,UT4,~~ US1, U3 w granicach oznaczonych na rysunku studium,  
~~— w terenie UT4 dopuszcza się sytuowanie ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków,~~
- realizacja obiektów przy zachowaniu standardów wynikających z przepisów odrębnych oraz wskazanych niżej zasad,
- elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta,
- w granicach ww. obszaru dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej,
- zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od instalacji ogniw fotowoltaicznych musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te należy przywrócić do poprzedniego użytkowania,

**ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru**

## **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 z późn.zm.): „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, VI z 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 1U, 1I, 2I, 3I oraz 1N objętych zmianą nr 8 Studium wyznacza się obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 8 Studium lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW 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.

Lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych towarzyszących urządzeniom wytwarzającym energię z odnawialnych źródeł energii.

W obszarze zmiany nr 8 Studium dopuszcza się urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej poniżej 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojące zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **XLI. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Zmianą nr 8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne opracowaną na podstawie uchwały Nr LIX/799/22 z dnia 4 listopada 2022 r. Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych wyznaczono tereny usług o symbolu: 1U, teren łąk i pastwisk o symbolu 1RNL, tereny lasów o symbolu 1L, , tereny infrastruktury technicznej o symbolach 1I, 2I, 3I oraz tereny niesklasyfikowane o symbolu: 1N

Tereny te zlokalizowane są w obrębie działek ewidencyjnych wchodzących w skład kompleksu Hotelu Arłamów i obejmują one dotychczasowe tereny o symbolach UT2, UT4, ZR1, ZL1, WS1, IT1, R1

*zlokalizowane na tym obszarze. Wyznaczono ponadto obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. W wyniku przeprowadzonego porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że w przypadku funkcji usługowej komercyjnej zapotrzebowanie przekracza chłonność zatem zmiana studium pozdaje zgodna z wynikami bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

*Zmiana Studium ma na celu dostosowanie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne w granicach obszaru objętego zmianą nr 8 studium do obecnych uwarunkowań prawnych*

## **XLII. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

*Zmianą nr 8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne opracowaną na podstawie uchwały Nr LIX/799/22 z dnia 4 listopada 2022 r. Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych wyznaczono tereny usług o symbolu: 1U, tereny łąk i pastwisk o symbolu 1RNL, tereny lasu o symbolu 1L, tereny infrastruktury technicznej o symbolach 1I, 2I, 3I oraz tereny niesklasyfikowane o symbolu 1N*

*Tereny te zlokalizowane są w obrębie działek ewidencyjnych wchodzących w skład kompleksu Hotelu Arłamów i obejmują one dotychczasowe tereny o symbolach UT2, UT4, ZR1, ZL1, WS1, IT1, R1 zlokalizowane na tym obszarze. Wyznaczono ponadto obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Zmiana studium ma na celu dostosowanie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne w granicach obszaru objętego zmianą nr 8 Studium do obecnych uwarunkowań prawnych.*