

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
ZARSZYN**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,  
POLITYKA PRZESTRZENNA**

**TEKST JEDNOLITY**

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XIII/89/2019 RADY GMINY ZARSZYN  
z DNIA 26 WRZEŚNIA 2019 r.

*Zmiany wprowadzone w/w uchwałą wyróżniono czcionką koloru czerwonego.*

*PRZEWODNICZĄCY*  
*Rady Gminy Zarszyn*  
*mgr Danusz Konieczny*

**ZARSZYN – 2019 r.**

## SPIS TREŚCI:

WSTĘP.....	3
UWARUNKOWANIA DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UCHWALONĄ UCHWAŁĄ Nr VIII/40/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 8 czerwca 2011 r. ....	4
UWARUNKOWANIA DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UCHWALONĄ UCHWAŁĄ Nr LVI/384/2018 Rady Gminy Zarszyn z dnia 31 sierpnia 2018 r.....	6
UWARUNKOWANIA DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UCHWALONĄ UCHWAŁĄ Nr XIII/89/2019 Rady Gminy Zarszyn z dnia 26 WRZEŚNIA 2019 r. ....	11
<b>ROZDZIAŁ I.....</b>	<b>15</b>
MISJA GMINY I CELE STRATEGICZNE wg PLANU STRATEGICZNEGO GMINY .....	15
<b>1.MISJA GMINY</b> .....	15
<b>2.CELE STRATEGICZNE</b> .....	15
<b>3.STRATEGIA DZIAŁANIA</b> .....	17
<b>ROZDZIAŁ II.....</b>	<b>17</b>
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	17
<b>1.USTALENIA OGÓLNE</b> .....	17
<b>2.OBSZARY FUNKCJONALNE</b> .....	18
<b>3. ZAGROŻENIE POWODZIOWE</b> .....	18
<b>4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH</b> .....	19
I. OBSZAR ZABUDOWY /strefy A, B, C/ .....	19
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA STREF A,B,C.....	19
II. OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	24
III. OBSZAR ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO i JEGO OCHRONY .....	25
IV. OBSZAR OCHRONY ZASOBÓW KULTUROWYCH.....	27
V. OBSZAR KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	40
1. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	40
2.KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	41
VI. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MPZP .....	43
<b>ROZDZIAŁ III.....</b>	<b>45</b>
POLITYKA PRZESTRZENNA.....	45
<b>ROZDZIAŁ IV.....</b>	<b>47</b>
ZADANIA O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM.....	47
<b>ROZDZIAŁ V.....</b>	<b>47</b>
UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM uchwalonej UCHWAŁĄ Nr VIII/40/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 8 czerwca 2011 r. ....	47
UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZARSZYN UCHWALONEJ UCHWAŁĄ NR LVI/384/2018 RADY GMINY ZARSZYN Z DNIA 31 SIERPNI 2018 ROKU .....	49
UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZARSZYN UCHWALONEJ UCHWAŁĄ Nr XIII/89/2019 Rady Gminy Zarszyn z dnia 26 WRZEŚNIA 2019 .....	51
ZAŁĄCZNIK: SPIS ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH	

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZARSZYN USTALENIA STUDIUM KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POLITYKA PRZESTRZENNA

/TEKST/

## WSTĘP

- Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego i Polityka Przestrzenna stanowią jeden z podstawowych instrumentów realizacji Planu Strategicznego Gminy ZARSZYN uchwalonego przez Radę Gminy.
- Studium przekazuje wizję rozwoju układu funkcjonalno-przestrzennego gminy, wskazuje na możliwości dysponowania przestrzenią i na wzajemną relację terenów zabudowanych i otwartych.
- Ustalenia Studium wskazują kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, określają zasady i standardy zabudowy, komunikacji i infrastruktury technicznej, uwzględniając cele społeczne lokalne i ponad lokalne, ekonomiczne, kulturowe i ekologiczne.
- Przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowią podstawę dla skoordynowania działań instytucji i osób /podmiotów gospodarki przestrzennej/ i prowadzenia spójnej z ustalonymi celami polityki w tym zakresie.
- Ustalenia Studium wyrażone są w formie tekstowej i rysunkowej.
- Rysunek */załącznik nr 1/* w skali 1:10 000 pod tytułem „*Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego Polityka Przestrzenna*”, – przedstawia odniesienia przestrzenne ustaleń, obraz przestrzenny poszczególnych stref, obszarów funkcjonalnych, układu komunikacyjnego, zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- Tekst */załącznik nr 2/* przekazuje ustalenia Studium w zakresie nie mogącym być wyrażonym w formie rysunkowej, objaśnia zasady i standardy zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obszarów stref i terenów, cele i zamierzenia ( politykę przestrzenną ) samorządu gminy.
- Zmiany wprowadzone uchwałą UCHWAŁĄ Nr VIII/40/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 8 czerwca 2011 r. - dotyczące przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 relacji Strachocina – Pogórska Wola wraz z obiektami urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem - wyróżniono kursywą.

## **UWARUNKOWANIA DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UCHWALONĄ UCHWAŁĄ Nr VIII/40/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 8 czerwca 2011 r.**

*Zmiana Studium dotyczy terenów położonych w północnej części gminy Zarszyn w granicach urzędzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem. Planowane jest poprowadzenie inwestycji wzdłuż istniejącego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN300 relacji Strachocina - Krosno - Warzyce.*

*1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.*

*a) Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie.*

*Obecne przeznaczenie terenów na trasie planowanej inwestycji to użytki rolne (grunty orne i użytki zielone), lasy a w miejscowości Jaćmierz niewielki teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.*

*b) Istniejąca infrastruktura elektroenergetyczna.*

*Przez miejscowość Jaćmierz przebiega linia elektroenergetyczna 15kV przecinając w dwóch miejscach trasę projektowanego wysokoprężnego gazociągu przesyłowego DN700 relacji Strachocina - Pogórska Wola. Posiada ona pas techniczny o szerokości 6,5 m w obie strony licząc od osi linii.*

*c) Istniejąca infrastruktura gazowa.*

*Na północ od projektowanej inwestycji - równoległe do niej przebiega przesyłowy gazociąg wysokoprężny DN300 relacji Strachocina - Krosno - Warzyce, z pasem technicznym 15 m w obie strony od osi gazociągu.*

*2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.*

*Obecnie przestrzeń obszaru objętego zmianą tworzą głównie otwarte tereny - użytki zielone, pola uprawne, lasy oraz skupisko zabudowy mieszkaniowej. Wskazane jest zachowanie charakteru tych terenów i ograniczenie ingerencji w istniejący ład przestrzenny.*

*3. Środowisko przyrodnicze, w tym rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna oraz zasoby wodne.*

*a) szata roślinna:*

*- W północno-wschodniej części gminy, występują zwarte kompleksy leśne. Obszar objęty zmianą pod projektowany gazociąg w miejscowości Bażanówka, przecina jeden z kompleksów leśnych.*

*- Teren zieleni parkowej w miejscowości Jaćmierz.*

*b) Gleby:*

*Grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej I-III występują głównie w miejscowości Jaćmierz. Są to grunty głównie na terenach zainwestowanego centrum wsi oraz terenach aktualnie użytkowanych rolniczo położone wzdłuż trasy projektowanego gazociągu DN 700 i istniejącego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN300 relacji Strachocina - Krosno - Warzyce.]<sup>2</sup>*

*c) Wody w tym zasoby wód podziemnych:*

*Gmina Zarszyn położona jest w zlewni rzeki San, w dolinie rzeki Wisłok.*

*Czwartorzędowy poziom wodonośny Wisłoka tworzy wydzielony zbiornik wód podziemnych GZWP nr 432 Dolina rz. Wisłok. Znaczna część terenu*

*II Zmiany Studium znajduje się w Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO)*

*tego zbiornika. d) Teren w miejscowości Jaćmierz leżący w obszarze II Zmiany wyposażony jest w urządzenia melioracyjne usprawniające i regulujące spływ wód opadowych i roztopowych.*

*4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury doczesne. Terenów objętych II Zmianą Studium, przez które bezpośrednio przebiega planowana trasa gazociągu, nie obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej. Bezpośrednio na planowanej trasie gazociągu ani w jego pasie technicznym nie udokumentowano stanowisk archeologicznych.*

*5. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.*

*Planowany przesyłowy gazociąg wysokoprężny DN700 jest inwestycją ponadlokalną i nie wynika bezpośrednio z potrzeb gminy Zarszyn. Jednocześnie jest ważnym elementem rozwoju regionu jak i kraju.*

*6. Stan prawny gruntów.*

*Większość gruntów na trasie planowanego przesyłowego gazociągu to grunty prywatne. Poza nimi występują niewielkie odcinki dróg publicznych oraz tereny lasów państwowych, stanowiących własność Skarbu Państwa.*

*7. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.*

*Na obszarze objętym Zmianą nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.*

*8. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.*

*Na terenach objętych II Zmianą Studium występuje jedno osuwisko zlokalizowane w Bażanówce.*

*9. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych oraz zasobów wód podziemnych.*

*Na obszarze objętym II Zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin jak również tereny górnicze.*

*Część obszaru położona jest w obrębie GZWP nr 432 Dolina rzeki Wisłok. Zbiornik nie posiada dokumentacji hydrogeologicznej.*

*10. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.*

*a) Istniejąca sieć komunikacyjna.*

*Przez zachodnią część trasy planowanego gazociągu - w miejscowości Jaćmierz, przebiega odcinek drogi powiatowej prowadzącej do Wzdowa. Łączy ona północną część gminy z drogą krajową nr 98.*

*b) Istniejąca gospodarka wodno - ściekowa.*

*Zwarta zabudowa Jaćmierza zaopatrywana jest w wodę z wodociągu lokalnego. Na pozostałych obszarach, rozproszonych dominuje indywidualne zaopatrzenie z własnych studni.*

*Ścieki z indywidualnych zabudowań rozproszonych, odprowadzane są głównie do bezodpływowych zbiorników na ścieki.*

## UWARUNKOWANIA DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UCHWALONĄ UCHWAŁĄ Nr LVI/384/2018 Rady Gminy Zarszyn z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**  
Administracyjnie teren objęty opracowaniem położony jest w miejscowości Zarszyn, w Gminie Zarszyn, na terenie powiatu sanockiego, w południowo-zachodniej części województwa podkarpackiego.

Teren objęty projektem zmiany studium graniczy od południa z terenami kolejowymi, a z pozostałych stron z terenami rolnymi.

Obecnie teren ten stanowi grunty rolne częściowo użytkowane rolniczo, częściowo nie użytkowane, okresowo koszone.

Przez obszar zmiany przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Besko – Sanok i dwie linie SN.

Obszar terenu objętego projektem zmiany studium zajmuje powierzchnię ok. 82,0 ha.



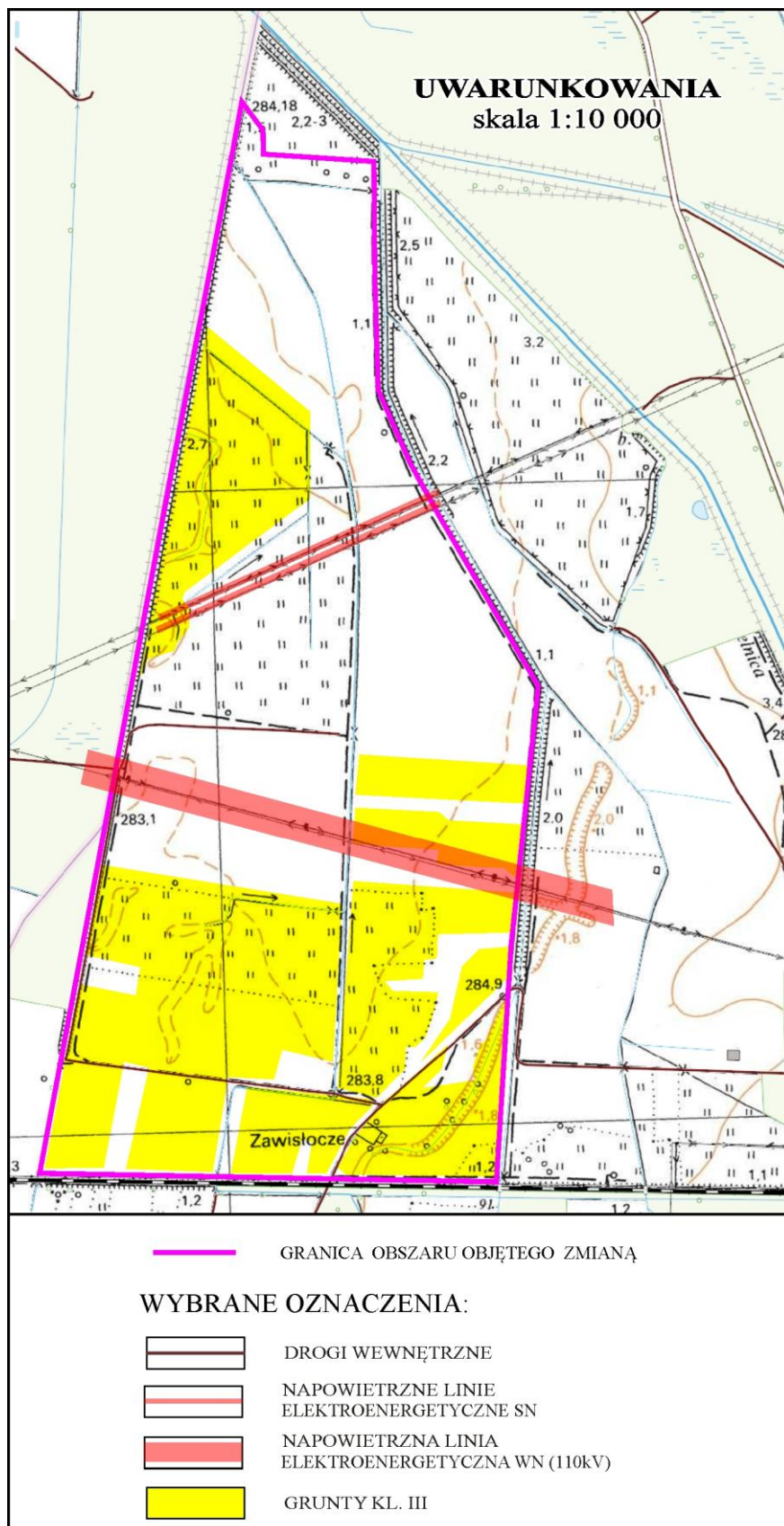
Według podziału Kondrackiego na regiony fizycznogeograficzne (J. Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, 2009 r.) teren objęty niniejszym opracowaniem położony jest w obrębie mezoregionu Kotlina Jasielsko – Krośnieńska, makroregionu Pogórze Środkowobeskidzkie, znajdującego się na terenie Zewnętrznych Karpat Zachodnich.

Kotlina Jasielsko – Krośnieńska to rozległe obniżenie, które powstało w centralnym synklinorium karpackim, wypełnionym mało odpornymi na denudację warstwami krośnieńskimi. Dno kotliny wypełniają osady rzeczne oraz jeziorne.

Z uwagi na budowę geologiczną, teren ten jest płaski, przeciętany rowami melioracyjnymi, a rzędne wynoszą około 283,00 m n.p.m.

## 2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obszar zmiany jest niezabudowany. Stanowią go użytki gruntowe, rowy i drogi wewnętrzne. Wybraną problematykę przedstawiono poniżej.



### **3. Stan środowiska**

- **rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna**

Na analizowanym obszarze występują grunty rolne (głównie IV i III klasy) w tym: grunty orne (R), łąki (Ł) i pastwiska (Ps) oraz rowy (w).

- **wielkość i jakość zasobów wodnych**

Analizowany obszar odwadniany jest przez licznie występujące rowy melioracyjne. Położony jest w zlewni potoku Pielnica będącego prawobrzeżnym dopływem rzeki Wisłok, który stanowi lewobrzeżny dopływ rzeki San.

Na terenie objętym opracowaniem nie występują inne ciek wodne natomiast wzdłuż zachodniej granicy terenu przepływa niewielki ciek wodny Dopływ z Żopowiedzi (według danych RZGW w Krakowie).

Teren znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Pielnica RW2000122261899, typ JCWP - potok fliszowy (12), status – naturalna część wód, ocena stanu – dobry, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrażona. Cel środowiskowy: dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny (według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., Dz. U. z 2016 r., poz. 1911).

Na omawianym terenie nie stwierdzono występowania źródeł.

Nie ma również zlokalizowanych ujęć wody powierzchniowej.

Obszar objęty projektem zmiany studium nie leży w strefie ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód powierzchniowych.

- **wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Obszar zmiany położony jest poza obszarami prawnie chronionymi. Znajduje się poza obszarem parków narodowych, parków krajobrazowych oraz rezerwatów przyrody.

Na omawianym terenie nie ma zlokalizowanych pomników przyrody.

Najbliżej, bo w odległości ok. 400,0 m na południe znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego. W odległości ok. 5,0 km na północ zlokalizowany jest Czarnorzecko-Strzyżowski Pak Krajobrazowy, a w odległości ok. 10,0 km na wschód Wschodniobeskidzki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Na terenie objętym opracowaniem nie ma zlokalizowanych stanowisk archeologicznych oraz zabytków kultury.

### **4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Nie dotyczy obszarów zmiany.



## **5. Warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.**

Istotna ingerencja realizacji ustaleń projektu zmiany studium w środowisko ograniczy się do terenu objętego projektem zmiany studium, dotyczyć będzie wykonania niewielkich obiektów infrastruktury komunalnej (ciągów komunikacyjnych w tym ścieżek spacerowych i rowerowych, placów zabaw, niewielkich zbiorników wodnych, obiektów małej architektury (np. place zabaw, fontanny), obiektów sportowych i rekreacyjnych (np. boiska, pole golfowe), obiektów związanych z funkcją komunikacyjną (np. schody, ścieżki, mostki) itp.), i będzie polegała głównie na:

- zmianie ukształtowania powierzchni terenu, gdzie powierzchniowa warstwa gleby ulegnie zerwaniu i przemieszaniu,
- wzroście emisji hałasu i zanieczyszczenia do środowiska,
- możliwości wystąpienia zmian pH gleby i poziomu zwierciadła wody gruntowej,
- możliwości wystąpienia zanieczyszczeń wód gruntowych i gleby,
- utrudnieniu warunków infiltracji,
- okresowej zmianie stosunków wodnych w trakcie prowadzonych prac budowlanych,
- utracie miejsc żerowania fauny i awifauny.

. Z chwilą zakończenia tego etapu inwestycji wszelkie uciążliwości z tym związane ustaną, a realizacja ustaleń nie będzie miała wpływu na warunki i komfort życia mieszkańców

## **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia**

Nie wystąpią zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia

## **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Zmiana studium umożliwi lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkańców.

## **8. Stan prawny gruntów**

Obszar zmiany jest własnością Agencji Nieruchomości Rolnych.

## **9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Nie występują.

## **10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

Omawiane tereny nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **11. Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych**

Nie występują kopaliny.

Obszar gminy Zarszyn położony jest w obrębie górsko – wyżynnej prowincji hydrogeologicznej (wg A.S. Kleczkowskiego), w obrębie zewnętrznej części Masywu Karpackiego, a dokładniej w obrębie pogórza. Wody wgłębne tu występujące to głównie wody zbiornika czwartorzędowego (dolinne) występujące w ośrodku porowym oraz trzeciorzędowego (szczelinowe i szczelinowo – porowe). Oba te zbiorniki pozostają często w związku hydraulicznym, tworząc przypowierzchniowy, pierwszy poziom wód gruntowych. Poziom ten bezpośrednio reaguje na istniejące warunki hydrologiczne, a jego wydajność jest

zmienna i uzależniona od wielkości opadów atmosferycznych. Jednocześnie jest to poziom najbardziej narażony na zanieczyszczenie.

Dolina rzeki Wisłok tworzy zbiornik wód podziemnych – GZWP Nr 432. Zbiornik ten został zaliczony do głównych zbiorników wód podziemnych w Polsce jako ten, który w przyszłości stanie się źródłem zaopatrzenia w wodę pitną.

W związku z tym dolina rzeki Wisłok uznana została za obszar wymagający najwyższej i wysokiej ochrony (na podstawie opracowania A.S. Kleczkowskiego „Mapa obszarów głównych zbiorników wód podziemnych w Polsce wymagających szczególnej ochrony”). Jest to zbiornik płytki, w obrębie utworów czwartorzędowych zupełnie nie izolowany lub słabo izolowany od powierzchni głównie utworami słabo przepuszczalnymi lub nieprzepuszczalnymi. Omawiany teren położony jest na obszarze w/w GZWP.

Obszar objęty projektem zmiany studium znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2000152 (JCWPd), ocena stanu – stan ilościowy: dobry, stan jakościowy: dobry, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrażona (według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., Dz. U. z 2016 r., poz. 1911). Celem środowiskowym dla przedmiotowej JCWPd jest dobry stan ilościowy i chemiczny, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych. Stan ilościowy obrazuje wpływ poboru wody na części wód podziemnych. Natomiast stan chemiczny odnosi się do parametrów fizykochemicznych wód podziemnych (zarówno traktowanych jako zanieczyszczenia, jak i skażenie).

## **12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

Nie występują tereny górnicze.

## **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** (gospodarka wodno-ściekowa, energetyczna, gospodarka odpadami).

Obszar zmiany obsługiwane są z dróg gminnych wewnętrznych mających połączenie z drogami publicznymi.

## **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Nie dotyczy obszaru zmiany.

## **15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Nie dotyczy obszaru zmiany.

## UWARUNKOWANIA DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UCHWALONĄ UCHWAŁĄ Nr XIII/89/2019 Rady Gminy Zarszyn z dnia 26 września 2019 r.

### 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Administracyjnie obszar objęty projektem zmiany studium położony jest w miejscowości Pielnia, na terenie gminy Zarszyn, powiatu sanockiego, w województwie podkarpackim (lokalizacja terenu Rysunek 1.).

Analizowany teren obejmuje działki niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo a częściowo koszone nieużytki. Od północy i południa graniczy z terenami rolnymi, od zachodu z drogą publiczną i dalej w tym kierunku również z terenami rolnymi, a od wschodu z potokiem – ciek wodny bez nazwy, za którym znajdują się tereny rolne.

Przedmiotowy obszar zajmuje powierzchnię około 5,4 ha.

Według podziału Kondrackiego na regiony fizycznogeograficzne omawiany obszar położony jest w obrębie mezoregionu Pogórze Bukowskie o krajobrazie porozcinanej przez rzeki pogórskiej wyżyny. Jednostka ta zlokalizowana jest na terenie Zewnętrznych Karpat Zachodnich makroregionu Pogórze Środkowobeskidzkie. Pogórze Bukowskie rozpościera się pomiędzy doliną rzeki Jasiołki na zachodzie a dolinami rzek Sanu i Osławy na wschodzie. Od południa graniczy z Beskidem Niskim i Bieszczadami Zachodnimi oraz Górami Sanocko – Turczańskimi, a od północy z Kotliną Jasielsko – Krośnieńską.

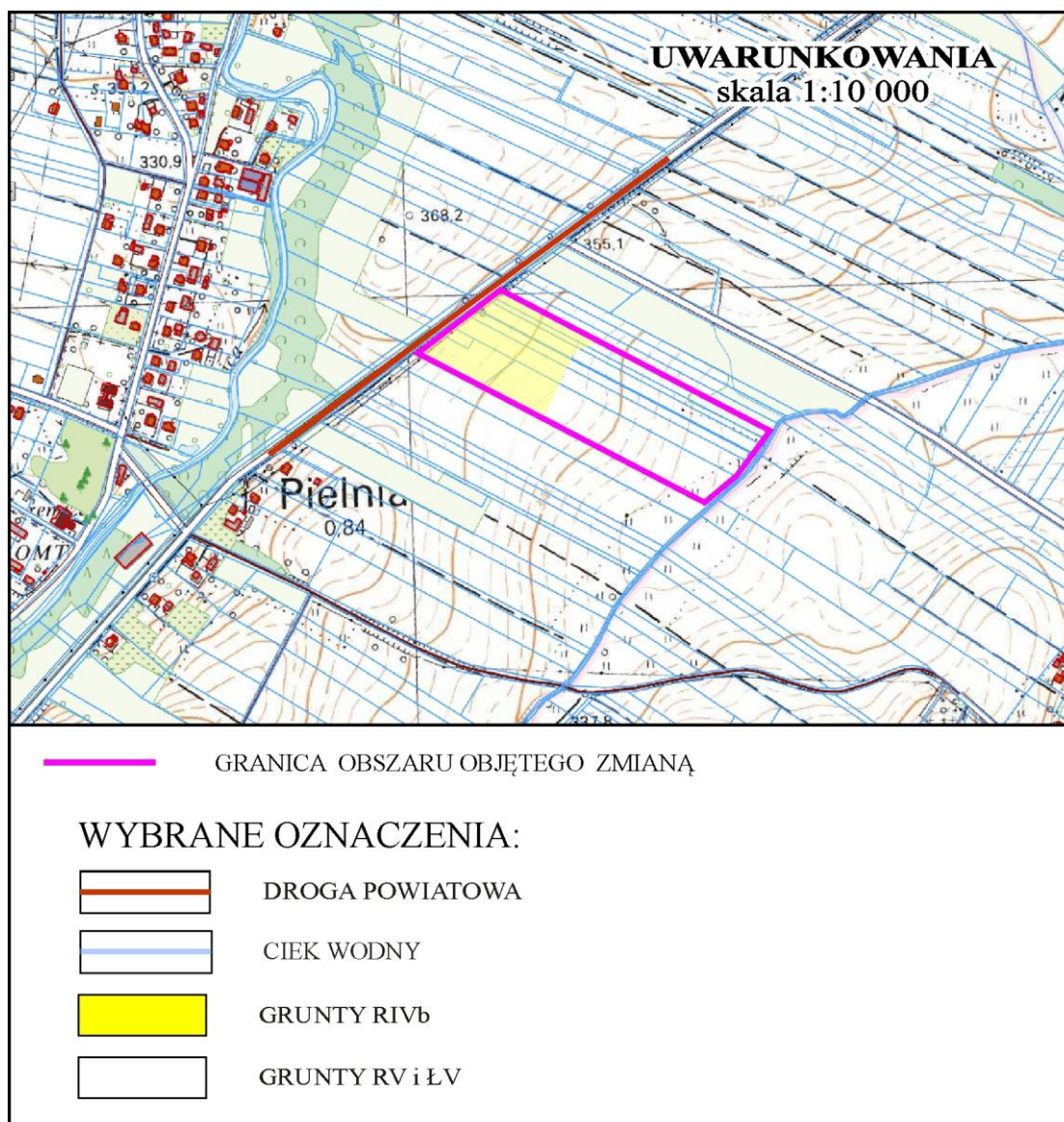


LOKALIZACJA OBSZARU ZMIANY STUDIUM

Z analizowanego terenu położony jest na wysokości od ok. 332,0 m n. p. m. do ok. 355,0 m n.p.m. Charakteryzuje się płaskim ukształtowaniem terenu, z lekkim nachyleniem w kierunku południowo-wschodnim, w stronę w/w potoku – ciek bez nazwy.

### 2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obszar zmiany jest niezabudowany. Stanowią go użytki gruntowe. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości ok. 255,0 m na południowy-wschód i ok. 290,0 m na zachód od terenu opracowania – zabudowa mieszkaniowa miejscowość Pielnia.



### 3. Stan środowiska

- **rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna**

Na analizowanym obszarze występują grunty rolne RIVb, RV i ŁV.

- **wielkość i jakość zasobów wodnych**

Analizowany obszar odwadniany jest przez licznie występujące rowy melioracyjne. Położony

Głównym ciekim odwadniającym analizowany obszar jest potok – ciek bez nazwy (potocznie Sołotwinka), od wschodu bezpośrednio graniczący z analizowanym terenem. Stanowi on lewobrzeżny dopływ potoku Sanoczek, będącego lewobrzeżnym dopływem rzeki San.

Teren ten znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Sanoczek PLRW20001222329, typ JCWP - potok fliszowy (12), status – naturalna część wód, ocena stanu - dobry, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych - niezagrażona. Cel środowiskowy: dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny (według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., Dz. U. z 2016 r., poz. 1911).

Na omawianym terenie nie ma zlokalizowanych ujęć wody powierzchniowej.

Obszar objęty projektem zmiany studium nie leży w strefie ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód powierzchniowych.

- **wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Teren opracowania położony jest poza obszarami objętymi ochroną. W odległości ok. 330,0 m na południowy-zachód od omawianego terenu znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego. Obszar Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego funkcjonuje na mocy Uchwały Nr XLVIII/997/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 23 czerwca 2014 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego, poz. 1950, z późn. zm.).

Obszar opracowania znajduje się również poza obszarami parków narodowych, parków krajobrazowych oraz rezerwatów przyrody. W odległości ok. 40 km na południowy – zachód znajduje się Magurski Park Narodowy i ok. 50 km na południowy – wschód Bieszczadzki Park Narodowy. Natomiast najbliższymi parkami krajobrazowymi są: Park Krajobrazowy Gór Słonnych położony w odległości ok. 10 km na wschód, Czarnorzecko – Strzyżowski Park Krajobrazowy – otulina, położony w odległości ok. 13 km na północny – zachód i Jaśliski Park Krajobrazowy położony w odległości ok. 15 km na południe. Pozostałe Parki Krajobrazowe województwa podkarpackiego leżą w odległości powyżej 20 km od analizowanego obszaru.

Na terenie objętym opracowaniem nie ma pomników przyrody oraz obszarów ochrony zabytków archeologicznych.

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Nie dotyczy obszarów zmiany.

#### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.**

Istotna ingerencja realizacji ustaleń projektu zmiany studium w środowisko ograniczy się do terenu objętego projektem zmiany studium i będzie polegała głównie na:

- zmianie ukształtowania powierzchni terenu, powierzchniowa warstwa gleby ulegnie zerwaniu i przemieszaniu,
- zmianie obecnego krajobrazu,
- wzroście emisji hałasu do środowiska,
- możliwości wystąpienia zmian pH gleby i poziomu zwierciadła wody gruntowej,
- możliwości wystąpienia okresowych zanieczyszczenie wód gruntowych i gleby,
- zmianie przeznaczenia gruntów,
- utrudnieniu migracji fauny i awifauny,
- utracie miejsc żerowania fauny i awifauny,
- utrudnieniu warunków infiltracji w części terenu przeznaczonego pod zabudowę.

#### **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia**

Nie wystąpią zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia

#### **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Zmiana studium przyczyni się do rozwoju gospodarczego.

#### **8. Stan prawny gruntów**

Obszar zmiany jest własnością prywatną.

## **9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Nie występują.

## **10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

Omawiane tereny nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **11. Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych**

Nie występują kopaliny.

Omawiany obszar leży na terenie wschodniej części Karpat fliszowych zaliczanych do regionu hydrogeologicznego karpackiego i subregionu zewnętrznokarpackiego (Paczyński, 1993). Ponieważ pod względem geologicznym omawiany region jest niejednorodny, strefa zawodniona tworzy nieciągły poziom wodonośny o zróżnicowanych cechach.

Wody wgłębne występujące w obrębie omawianego terenu to głównie wody zbiornika czwartorzędowego występujące w utworach deluwialnych, na głębokości od 1,1 do 2,2 m. Poziom czwartorzędowy to poziom przypowierzchniowy, pozostający w bezpośrednim kontakcie z powierzchnią – reaguje on wprost na istniejące warunki hydrologiczne: stany wód w ciekach, wielkość opadów atmosferycznych. W najniższej części terenu, gdzie w podłożu dominują łupki, które utrudniają odpływ wód opadowych, wody te powodują uplastycznienie gruntów. Zmiany plastyczności gruntów mogą ulegać zmianie w zależności od wilgotności pory roku.

Natomiast wody zbiornika trzeciorzędowego (szczelinowe i szczelinowo – porowe) występuje w obrębie utworów fliszowych i uzależnione są od systemów szczelin i spękań w obrębie ławic piaskowcowych. Są to wody o charakterze porowym, zasilane głównie wodą pochodzenia atmosferycznego poprzez osady czwartorzędowe lub bezpośrednio na wychodniach. Stopień zawodnienia utworów fliszowych, uzależniony jest głównie od intensywności ich zeszczelinowacenia. Zwierciadło wody ma charakter naporowy i występuje na głębokości od kilku do kilkunastu m p.p.t.

Oba te poziomy pozostają często w związku hydraulicznym.

Wody wgłębne występujące na omawianym terenie tworzą Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 432 „Zbiornik Doliny rzeki Wisłok”. Zbiornik ten zaliczony został do głównych zbiorników wód podziemnych w Polsce, jako ten, który w przyszłości stanie się źródłem zaopatrzenia w wodę pitną. Jest to zbiornik płytki, w obrębie utworów czwartorzędowych zupełnie nie izolowany lub słabo izolowany od powierzchni głównie utworami słabo przepuszczalnymi lub nieprzepuszczalnymi.

Omawiany teren położony poza obszarem w/w GZWP.

Obszar objęty projektem zmiany studium znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2000168 (JCWPd), ocena stanu – stan ilościowy: dobry, stan jakościowy: dobry, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrożona (według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., Dz. U. z 2016 r., poz. 1911). Celem środowiskowym dla przedmiotowej JCWPd jest dobry stan ilościowy i chemiczny, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych. Stan ilościowy obrazuje wpływ poboru wody na części wód podziemnych. Natomiast stan chemiczny odnosi się do parametrów fizykochemicznych wód podziemnych (zarówno traktowanych jako zanieczyszczenia, jak i skażenie).

Na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania źródeł.

Omawiany teren nie leży w strefach ochrony bezpośredniej i pośredniej ustanawianych dla tego typu ujęć.

### **12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

Nie występują tereny górnicze.

### **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** (gospodarka wodno-ściekowa, energetyczna, gospodarka odpadami).

Obszar zmiany przylega do drogi powiatowej i znajduje się w zasięgu istniejącej sieci elektroenergetycznej i kanalizacji sanitarnej.

### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Nie dotyczy obszaru zmiany.

### **15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Nie dotyczy obszaru zmiany.

## **ROZDZIAŁ I**

### **MISJA GMINY I CELE STRATEGICZNE wg PLANU STRATEGICZNEGO GMINY**

#### **1. MISJA GMINY**

Gmina Zarszyn jest gminą rolniczą z pięknym krajobrazem, z rozwiniętym przemysłem rolno-spożywczym i agroturystyką. Chcemy być atrakcyjni dla mieszkańców dużych aglomeracji miejskich poprzez dobrze rozwiniętą bazę sportowo-rekreacyjną i zdrową żywność.

#### **2. CELE STRATEGICZNE**

Cele strategiczne zostały poddane hierarchizacji metodą punktową.

- W zakresie oczekiwań zaspokojenia poszczególnych potrzeb mieszkańców ułożyły się one w następującej kolejności:
  1. Zabezpieczenie materialne
  2. Zdrowie i życie
  3. Wyżywienie
  4. Schronienie
  5. Opieka
  6. Bezpieczeństwo
  7. Rozwój ludzi
  8. Kultura, rekreacja, wygoda, przyjemność
  9. Kontakty społeczne
  10. Swoboda, łatwość kontaktów przestrzennych
  11. Wartości i potrzeby religijne

Cele strategiczne w zakresie potencjałów gminy.

- Potencjał techniczny:
  1. Cała gmina stelefonizowana
  2. Właściwa gospodarka wodno – ściekowa
  3. Właściwa gospodarka odpadami
  4. Przetwórstwo rolno – spożywcze
  5. Dobry system energetyczny
  6. Prawidłowo działający układ komunikacyjny
  7. Dobra baza sportowa
  8. Zagospodarowane budynki i budowle
  
- Potencjał ekologiczny:
  1. Gmina zabezpieczona przed powodzią
  2. Dostępna zdrowa woda dla mieszkańców
  3. Zagospodarowane odpady
  4. Wysoka świadomość ekologiczna mieszkańców
  5. Uregulowana gospodarka wodna
  6. Powiększony areał zasobów leśnych
  7. Wykorzystane walory krajobrazowe dla turystyki
  8. Ograniczone zanieczyszczenie gminy spalinami samochodowymi
  9. Właściwie zagospodarowane cmentarze
  10. Wykorzystane zasoby naturalne

Cele strategiczne w wybranych dziedzinach gospodarki.

- Przemysł, rzemiosło, handel, usługi:
  1. Zorganizowany skup i obrót płodów rolnych
  2. Przetwórstwo płodów rolnych
  3. Wykorzystany potencjał techniczny (cegielnia, gorzelnia, tartak)
  4. Rozwinięte rzemiosło i drobna wytwórczość
  5. Rozwinięta sieć usług naprawczych
  6. Dobrze rozwinięta sieć sklepów spożywczych i przemysłowych
  7. Możliwość zaopatrzenia w paliwa
  
- Rolnictwo, leśnictwo:
  1. Poziom dochodów w rolnictwie umożliwiający dalszy odpowiedni rozwój
  2. Sprawna obsługa rolnictwa
  3. Dobra współpraca między producentami
  4. Dobry dostęp do pól
  5. Racjonalna gospodarka leśna
  6. Minimalizacja strat łowieckich
  
- Turystyka:
  1. Turystyka - dodatkowym źródłem dochodów rolnictwa
  2. Gmina przygotowana na przyjęcie turystów



### **3. STRATEGIA DZIAŁANIA**

Celem realizacji wymienionych celów określono strategię działania.

Za najważniejsze, dla określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej gminy, uznano:

- udostępnienie uzbrojonych terenów budowlanych
- budowę i sprawną eksploatację sieci wodociągowo-kanalizacyjnej
- rozwijanie infrastruktury przy udziale środków z zewnątrz
- upowszechnianie gospodarstw ekologicznych i promocja ich produkcji
- tworzenie miejsc pracy w otoczeniu rolnictwa
- organizowanie rynku zbytu produktów rolnych
- podejmowanie działań i inwestycji zmierzających do zapewnienia bezpieczeństwa na drogach, budowa mostu w Pielni
- dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych
- stworzenie możliwości dostępu do badań profilaktycznych na terenie gminy
- dokończenie rozpoczętych inwestycji w oświacie
- wzbogacenie szkół o obiekty sportowe
- adaptację budynków na domy spokojnej starości
- zagospodarowanie parków podworskich pod kątem rekreacji i wypoczynku
- zagospodarowanie zbiorników wodnych dla celów rekreacji i wypoczynku
- wyznaczenie tras turystycznych, miejsc widokowych i innych możliwości rekreacji
- budowę dróg i sieci telefonicznej
- budowę kaplic cmentarnych, uporządkowanie cmentarzy
- inwentaryzację i utrzymanie kapliczek przydrożnych, cmentarzy wojskowych i innych
- budowę gminnego wysypiska śmieci
- zachęcenie podmiotów gospodarczych do zagospodarowania gorzelni w Długiem
- stworzenie warunków do zagospodarowania cegielni w Posadzie Zarszyńskiej
- budowę pól campingowych
- zainteresowanie czynników zewnętrznych wodami siarkowymi (badania, eksploatacja)
- budowę obwodnicy (przełożenie drogi krajowej) i modernizację dróg

## **ROZDZIAŁ II**

### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **1. USTALENIA OGÓLNE**

W celu określenia i prowadzenia spójnej z ustalonymi celami polityki przestrzennej przyjmuje się kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy wskazuje się na możliwość zagospodarowania terenów gminy, a szczególnie:

- Korzystny pod względem ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej układ funkcjonalno – przestrzenny obszaru gminy.
- Rozłożenie w przestrzeni gminy aktywności społeczno – gospodarczej.
- Wymagania ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.
- Zasady i standardy kształtowania terenów oraz infrastruktury technicznej.
- Obszary chronione.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego są podstawą umożliwiającą samorządowi gminy ( w ramach jego kompetencji) sterowanie zagospodarowaniem przestrzennym wyrażonym i realizowanym poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

## **2.OBSZARY FUNKCJONALNE**

Na podstawie wyróżniających cech ( zespołu cech) użytkowania terenów gospodarczych, przyrodniczych, kulturowych lub inżynieryjno – technicznych określa się następujące obszary:

- I. Zabudowy
- II. Rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- III. Środowiska przyrodniczego i jego ochrony
- IV. Ochrony zasobów kulturowych
- V. Komunikacji i infrastruktury technicznej
- VI. Wskazane do sporządzenia MPZP

Wzajemne relacje i oddziaływanie obszarów w przestrzeni gminy stanowią o układzie urbanistycznym, a w ostateczności o ładzie i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

## **3. ZAGROŻENIE POWODZIOWE**

Gmina nie posiada opracowanego zasięgu wód powodziowych .

Kierując się posiadaniem rozpoznaniem zidentyfikowanych terenów zalewowych ustalenia Studium wykluczają możliwość zabudowy terenów narażonych na zalanie szczególnie przez rzekę Pielnicę i potok Czernisławski, bez uprzedniego zabezpieczenia przeciwpowodziowego. W terenach zalewowych zaleca się:

- realizację inwestycji służących ochronie przeciwpowodziowej,
- użytkowanie rolnicze terenów jako trwałych łąk i pastwisk,
- ukształtowanie zieleni wysokiej w taki sposób, by nie utrudniała przepływu wód powodziowych (pasma równoległe do osi doliny),
- dopuszczenie /w szczególnie uzasadnionych przypadkach/ jedynie do lokalizacji:
  - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków z rozwiązaniami projektowymi zabezpieczającymi przed możliwością zatopienia),
  - terenów rekreacyjnych i sportowych wykorzystywanych i zagospodarowywanych bez wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych,

- tras komunikacyjnych, przy czym trasy te powinny być kształtowane w sposób umożliwiający szybką ewakuację ludności z istniejących zabudowanych terenów zagrożonych.

#### **4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH**

##### **I. OBSZAR ZABUDOWY /strefy A, B, C/**

Obszar zabudowy obejmuje tereny aktualnie zabudowane oraz zabudowy potencjalnej z przeznaczeniem na rozwój osadnictwa wiejskiego : budownictwa mieszkaniowego i usługowego, działalności gospodarczej – produkcyjnej, zieleni parków i cmentarzy, turystyki , rekreacji i wypoczynku.

W obszarze zabudowy powinno się dążyć do kształtowania terenów wg funkcji wskazanych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem : obowiązujących przepisów prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony dóbr kultury i t.p., zasad harmonijnego powiązania w kompozycji urbanistycznej nowej zabudowy z istniejącym krajobrazem kulturowym, kształtowania zabudowy z przewagą zieleni czynnej biologicznie w budownictwie mieszkaniowym ( do 70% ), letniskowym (do 90%) , do około 50% w budownictwie usługowym, a 30 % w budownictwie produkcyjnym, popierania architektury o wysokich walorach artystycznych, uwzględniającej formy architektury tradycyjnej oraz osiągnięcia najnowszej, z wykorzystaniem materiałów i technologii przyjaznej środowisku przyrodniczemu.

W obszarze zabudowy wyróżnia się strefy:

- A. OSADNICTWA ( mieszkaniowo – usługowa )
- B. DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ – PRODUKCYJNEJ POZAROLNICZEJ
- C. TURYSTYKI, REKREACJI I WYPOCZYNKU.

##### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA STREF A,B,C**

###### **A. STREFA OSADNICTWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWEGO**

Strefa osadnictwa obejmuje tereny z przeznaczeniem na rozwój budownictwa wiejskiego mieszkaniowego i usługowego. Tereny te będą kształtowane w nawiązaniu do istniejącej zabudowy , przede wszystkim z wykorzystaniem istniejących rezerw wolnych działek wzdłuż dróg gminnych i powiatowych oraz poprzez tworzenie nowego zespołu w zachodniej części Zarszyna na południe od projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 28 relacji Zator-Medyka-granica państwa. To ostatnie wymaga zabezpieczenia przeciwpowodziowego, a ponadto ukształtowania kompozycji urbanistycznej zespołu zabudowy ze względów na szczególną ekspozycję przy drodze krajowej Nr.28.

Rozwój osadnictwa wiąże się ze wzbogaceniem tradycyjnych form zabudowy o zabudowę turystyczno-rekreacyjną (agroturystyka, budownictwo letniskowe) i zainwestowaniem terenów pod tym kątem w południowym obszarze gminy.

Rozwój budownictwa wiejskiego planuje się jako kontynuację istniejących zespołów budownictwa wiejskiego ukształtowanych historycznie.

W strefie tej winno się dążyć do:

- zachowania podstawowego przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe i jednorodzinne oraz innych typów wg uzasadnionego zapotrzebowania (wielorodzinne, zamieszkania zbiorowego, domy opieki i t.p.) i pod zabudowę wynikającą z potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- lokalizowania obiektów usług podstawowych (handlu detalicznego, rzemiosła) i małych zakładów produkcyjnych na działkach siedliskowych lub wydzielonych z wykluczeniem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Obiekty produkcyjne mogące pogorszyć stan środowiska lokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowo-usługowej mogą być sytuowane na działkach o powierzchni gwarantującej nierozprzestrzenianie się szkodliwych emisji na tereny sąsiednie,
- ograniczania zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych dróg, szczególnie drogi krajowej Nr.28 i drogi wojewódzkiej nr 889 relacji Sieniawa-Szczawne i preferowanie w tych terenach zabudowy przeznaczonej na działalność usługową i gospodarczą,
- ograniczania w terenach zabudowy rozproszonej nowych inwestycji do modernizacji istniejących zagród i adaptacji istniejącej zabudowy do działalności agroturystycznej,
- kształtowania wiejskiej zabudowy z uwzględnieniem historycznie ukształtowanych sposobów lokalizacji budynków, zasad kompozycji, form architektonicznych, proporcji i detali: (ganki, werandy itp.) oraz osiągnięć współczesnej urbanistyki i architektury, szczególnie w zespołach znajdujących się w strefach dziedzictwa kulturowego (Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Posada Zarszyńska, Bażanówka).
- rozluźnienia istniejącej zabudowy nadmiernie zatłoczonej na wąskich działkach,
- przyjęcia dla budownictwa zagrodowego minimalnej powierzchni działki 0.15 ha., a dla jednorodzinnego wolnostojącego 0.09 ha, zachowania zieleni czynnej biologicznie na 70% pow. działki zabudowanej,
- ograniczenia wysokości budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji,
- osiągnięcia w okresie perspektywicznym przeciętnego standardu 20–25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej na 1 mieszkańca,
- preferowania w zabudowie rekreacyjno – wypoczynkowej i letniskowej małych domów o pow. do 90 m<sup>2</sup>, zachowania zieleni biologicznie czynnej na 90 % pow. działki letniskowej,
- przyjęcie dolnej granicy powierzchni działek pod budownictwo letniskowe 0,05 ha, a dla budownictwa agroturystycznego 0,20 ha,
- promowania zasady kompleksowej realizacji zabudowy z pełnym uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
- zapewniania dla obiektów usługowych odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla aut, urządzania zieleni, wzbogacania formami małej architektury,

- uwzględnienie realizacji placów zabaw i miejsc spotkań sąsiedzkich w zespołach zabudowy mieszkaniowej, wg wskaźnika 1 plac o pow. 100-200 m<sup>2</sup> na 100 domów,
- utrzymanie i rewitalizacja istniejących założeń parkowych, stanowiących cenne dziedzictwo kulturowe z uwzględnieniem ich funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych w Posadzie Jaćmierskiej, Bażanówce, Jaćmierzu, Posadzie Zarszyńskiej, Nowosielcach, Długiem, Odrzechowej, Pielni.
- zakładania parków wiejskich z zielenią urządzoną wysoką i niską z obiektami sportowymi oraz małej architektury,
- lokalizowania w miarę potrzeby domów opieki społecznej na obrzeżach zabudowy, ale nie w oderwaniu od terenów siedliskowych.
- *dopuszczenia lokalizacji przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 relacji Strachocina Pogórska Wola wraz z obiektami, urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem, z pasem technicznym gazociągu o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych wynoszącej 6m w obie strony od osi gazociągu.*

## B. STREFA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I PRODUKCYJNEJ POZAROLNICZEJ

Strefa obejmuje tereny z podstawowym przeznaczeniem pod rozwój działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno-wytwórczym, rzemieślniczym i handlowym (hurtownie). Najbardziej predysponowanym pod rozwój tej w/w działalności stanowi środkowa część gminy, z miejscowościami Zarszyn, Posada Zarszyńska, Długie, Nowosielce, położona wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego w paśmie aktywizacji społeczno-gospodarczej, gdzie przewiduje się nasilenie procesów urbanizacyjnych i rozwój podmiotów społeczno-gospodarczych.

W strefie tej preferuje się:

- lokalizowanie obiektów przemysłowych, zaplecza dla obsługi produkcji rolnej - baz i składów, zaplecza handlu detalicznego – hurtowni, z wykluczeniem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
- rozwój małych i średnich zakładów produkcyjnych, szczególnie przetwórstwa rolno-spożywczego i innych o profilu produkcyjnym i technologii nie powodującej nadmiernej uciążliwości dla środowiska,
- ograniczenie wysokości budynków magazynowych i produkcyjnych do dwóch, a biurowych do trzech kondygnacji,
- zakaz lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- zachowania zieleni biologicznie czynnej na 30% powierzchni terenu przeznaczonego pod działalność gospodarczą.

## B.1 OBSZAR ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ – P1

Obszar ten ma umożliwić lokalizację zabudowy produkcyjnej.

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:**

Wyznaczony obszar przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną (m. in. budynki i hale produkcyjne), składy, magazyny, hurtownie, zakłady przetwórcze i remontowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy oraz place manewrowe i parkingi. Dopuszcza się zabudowę usługową z wyłączeniem usług publicznych

### **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:**

Ustala się:

- wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m n.p.t. (dla obiektów i budowli których wysokość wynika z procesu produkcyjnego, ograniczenie to nie jest wiążące),
- powierzchnia zabudowy maksymalnie 65%,
- zachowanie minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej,
- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni obszaru nie może przekroczyć 0,65 ;
- lokalizację parkingów i miejsc postojowych w ilości minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych.

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zabudowa i zagospodarowanie obszaru powinno oznaczać się wysokimi walorami estetycznymi,
- obowiązuje szczególna dbałość w zakresie rozwiązań gospodarki wodno – ściekowej i bezwzględne przestrzeganie wymogów prawnych dotyczących składowania i unieszkodliwiania odpadów,
- obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne przyszłe oddziaływanie przedsięwzięć wyłącznie do granic obszaru P1.

### **Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- obsługa komunikacyjna z przyległej drogi powiatowej,
- wyposażenie obszaru w niezbędną sieć i urządzenia infrastruktury technicznej.

## C. STREFA TURYSTYKI, REKREACJI I WYPOCZYNKU

Preferuje się:

- utworzenie szlaków turystyki pieszej i rowerowej oraz ścieżek przyrodniczych,
- urządzenie punktów widokowych; w ich bezpośrednim zasięgu nie należy wprowadzać nowej zabudowy poza istniejącym zainwestowaniem oraz nasadzeń wysokimi drzewami i krzewami mogącymi przysłonić wgląd na zabytkowe obszary, obiekty i panoramy widokowe,
- urządzenie kąpielisk letnich w dolinach rzek wraz z miejscami do biwakowania z boiskami sportowymi, placami zabaw, małą gastronomią,
- rozwój budownictwa letniskowego na terenach miejscowości związanych ze zbiornikiem Sieniawa , z ograniczeniem intensywności zabudowy w sposób umożliwiający ukształtowanie zieleni jako biologicznie czynnej na 90% powierzchni tych terenów,

- budowa schronisk oraz urządzenie pól namiotowych i biwakowych na szlakach nasilenia ruchu turystycznego w kierunku Bieszczadów w południowej części gminy, w związku z przewidywanym rozwojem form turystyki wędrowskiej, szczególnie konnej, zarówno wierzchem jak i w zaprzęgu jako wielodniowe przejazdy „taborami” na wydłużonej trasie od Bielska Białej do Ustrzyk Górnych,
- wspieranie inicjatyw organizatora (Doświadczalnego Instytutu Zootechniki w Odrzechowej) w/w wędrowek konnych oraz widowisk typu przepędzanie bydła na pastwiska (wiosna) i spędzanie bydła z pastwisk (październik),
- włączenie zasobów dziedzictwa kulturowego gminy do szlaków o znaczeniu ponadlokalnym: euroregionalnego karpackiego szlaku architektury drewnianej i kultury żydowskiej,
- kształtowanie form małej architektury z materiałów naturalnych ( drzewo, kamień i t.p.) w miejscach biwakowych i rekreacyjno – wypoczynkowych.

### C.1 OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ- ZIELENI URZĄDZONEJ – ZP1

Obszar ten ma umożliwić lokalizację ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej.

#### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:**

Wyznaczony obszar przeznaczają się, poza zielenią wysoką i niską, pod lokalizację: ciągów komunikacyjnych w tym ścieżek spacerowych i rowerowych, placów zabaw, niewielkich zbiorników wodnych, obiektów małej architektury (np. place zabaw, fontanny), obiektów sportowych i rekreacyjnych (np. boiska, pole golfowe), obiektów związanych z funkcją komunikacyjną (np. schody, ścieżki, mostki) itp.

#### **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:**

- zaleca się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia,
- dopuszcza się lokalizację czasowych - sezonowych, nie związanych trwale z gruntem obiektów gastronomicznych,
- należy zachować minimum 80% powierzchni terenu w postaci biologicznie czynnej,
- bilansowanie ilości miejsc parkingowych - w zależności od potrzeb,
- przy zagospodarowaniu należy uwzględnić:
  - konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji wodnych tj. rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej,
  - ograniczenia wynikające z przylegania obszaru do wału przeciwpowodziowego rowu Graniczny i rowu Zawisłocze.

#### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- dbanie o walory krajobrazowe przez właściwe wkomponowanie obiektów w kształtowany krajobraz,
- zakazuje się grodzenia nieruchomości,
- bezwzględne zachowanie wymogów określonych przepisami dotyczącymi gospodarki

wodno – ściekowej, składowania i unieszkodliwiania odpadów.

#### **Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- zapewnienie powiązań z drogą publiczną,
- ograniczenie lokalizacji infrastruktury technicznej do niezbędnych, związanych z funkcją podstawową, elementów.

## **II. OBSZAR ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmuje tereny upraw polowych, pastwisk oraz nieużytków, które ze względu na spadek opłacalności produkcji rolniczej zostały z niej wyłączone i aktualnie podlegają procesowi zdziczenia lub w sposób mniej lub więcej kontrolowany zalesieniu. Istotną częścią rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest zabudowa zagrodowa rolników stanowiąca zaplecze produkcji rolnej.

W obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej preferuje się:

- rozwój zintegrowanej i ekologicznej produkcji rolnej poprzez stopniowe wyeliminowanie stosowania nienaturalnych, szkodliwych dla środowiska środków,
- utrzymanie regionalnej specjalizacji w chowie bydła opartego na trwałych użytkach zielonych i całosezonowym wypasie,
- utrzymanie obsady zwierząt domowych na poziomie dostosowanym do możliwości miejscowej bazy paszowej,
- działania na rzecz upełnorolnienia gospodarstw w optymalnej wielkości 15 – 25 ha użytków rolnych, szczególnie w obszarze dolinnym gminy,
- przywrócenie tradycji agroleśnictwa z przypisaniem do gospodarstwa rolnego pielęgnacji ok. 10 ha lasów,
- doprowadzenie do utworzenia na terenie gminy ok. 200 gospodarstw, jako grupy producenckiej wyspecjalizowanej w produkcji żywności czystej ekologicznie, sprzedających produkty na specjalnie zorganizowanym rynku,
- aktywne działania dla stabilizowania granic rolno – leśnych poprzez usuwanie zakrzaczeń użytków rolnych lub ich docelowe zalesienie,
- wyłączenie terenów rolnych z zabudowy nierolniczej,
- dla wieloletnio odłogowanych gruntów rolnych uwzględnienie zabiegów pielęgnacyjnych – konserwacyjnych w celach ekologicznych i krajobrazowych,
- rozwijanie programowej działalności w zakresie agroleśnictwa w oparciu o miejscowe tradycje i współczesne modele,
- wyłączenie z zabudowy: terenów o korzystnej bonitacji gleb dla produkcji rolnej (grunty kl. III i lepsze), terenów przewidzianych do zalesienia i o dużych spadkach, terenów zagrożonych erozją i predysponowanych do powstawania osuwisk, terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi, terenów pełniących funkcję korytarzy ekologicznych,
- *Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z przesyłowym gazociągami wysokoprężnym DN700 relacji Strachocina - Pogórska Wola.*



- traktowanie mało urodzajnych użytków rolnych w dolinach Wisłoka, Pielnicy, Czernisławki i innych mniejszych potoków jako korytarzy ekologicznych, z docelowym przeznaczeniem na użytki ekologiczne,
- uwzględnienie, w planowaniu rozwoju gospodarstw, upraw służących produkcji biopaliw,
- dla umożliwienia przetrwania jak największej liczby gospodarstw domowych wspieranie rozwoju działalności ubocznej szczególnie w zakresie obsługi ekoturystycznego i agroturystycznego,
- rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej z wykorzystaniem w tym celu zagród rolników, szczególnie w przysiółkach,
- zakwalifikowanie do zalesienia odłogów słabych gleb rolniczych, podlegających sukcesji roślinności lasotwórczej, terenów osuwiskowych i o stromych zboczach,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym masztów przekaźników telekomunikacyjnych, urządzeń energetyki wiatrowej, oraz przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 relacji Strachocina - Pogórska Wola wraz z obiektami, urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem, z uwzględnieniem stref bezpieczeństwa i walorów krajobrazowych.; zidentyfikowane tereny o korzystnych warunkach dla energetyki wiatrowej pokazano na rysunku studium,
- koordynację rozwoju rolnictwa w dwóch strefach klimatyczno-geograficznych:
  - dolinnej (Doły Jasielsko-Sanockie) – najbardziej korzystnej dla rozwoju dużych gospodarstw,
  - pogórza (Pogórze Bukowskie).

W strefie dolinnej (w centralnej i północno-zach. części gminy) preferuje się:

- rozwój wszechstronnej i intensywnej działalności rolniczej w zakresie rolnictwa zintegrowanego,
- pielęgnację rolniczego krajobrazu kulturowego,
- orne użytkowanie ziemi z urozmaiceniem gatunkowym roślin i zwierząt,
- wykorzystanie wysoko rozwiniętych technologii uprawy roli i użytków zielonych z przestrzeganiem reżimu dot. ochrony środowiska, zapewniających rozwój specjalizacji w produkcji zdrowej żywności,
- koncentrację ziemi prowadzącą do zmniejszenia liczby gospodarstw.

W strefie pogórza (południowa i północno-wsch. część gminy) preferuje się:

- rozwój rolnictwa ekologicznego z najbardziej efektywną w tych warunkach uprawą trwałych użytków zielonych oraz z tradycyjnym chowem bydła (w systemie pastwiskowym),
- ograniczenie budownictwa kubaturowego wyłącznie do potrzeb związanych z rozwojem hodowli,
- unowocześnienie technologii uprawy użytków zielonych zapewniającej rozwój specjalizacji w produkcji żywności ekologicznej.

### III. OBSZAR ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO i JEGO OCHRONY

Obejmuje zasoby przyrodnicze szczególnie lasów, dolin rzecznych i potoków, tereny niezabudowane i podlegające zagospodarowaniu w oparciu o zasady ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych, równowagi naturalnej i czystości ekologicznej.

System ochrony krajobrazu na terenie gminy tworzy Obszar Chronionego Krajobrazu Beskidu Niskiego – utworzony Rozporządzeniem nr 10 Wojewody Krośnieńskiego z dnia 2 lipca 1998 r. (DZ. Urz. Woj. Krośnieńskiego z dnia 10 lipca 1998 r.).

Część terenu gminy znajduje się w strefie C ochrony Uzdrowiska Rymanów. Projekty planów miejscowych w tym obszarze podlegają uzgodnieniu z Ministrem Zdrowia.

Dla pomników przyrody znajdujących się na terenie gminy (przeważnie dęby – najstarsze w wieku 400-500 lat w Pielni i w Zarszynie) zostały wprowadzone (Rozporządzeniem Wojewody Krośnieńskiego z dnia 10 grudnia 1990 r. oraz z dnia 27.03. 1992 r.) zakazy dotyczące sposobów gospodarowania w ich najbliższym otoczeniu.

Proponuje się objąć ochroną przełomowy odcinek rzeki Wisłok (o pow. 330,54 ha) położony na terenie gmin Rymanów i Zarszyn i utworzyć rezerwat „Dolina Wisłoka”. Na obszarze gminy obejmował on będzie odcinek rzeki pomiędzy miejscowością Puławy, a zbiornikiem wodnym w Sieniawie. Dolinę rzeczną porastają tu drzewostany jodłowo-bukowe tworzące zbiorowisko regłowej buczyny karpackiej.

Ochrona walorów krajobrazowych gminy wynika z ustawowego obowiązku i nie ogranicza się tylko do obszarów objętych szczególnymi formami ochrony przyrody.

W krajobrazie przyrodniczym wyróżnia się strefę krajobrazu pogórza i krajobrazu dolinnego. Można wyróżnić krajobraz leśny, rolno-leśny i kulturowo-osadniczy. Ustalenia studium dot. ochrony środowiska, zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz ochrony wartości kulturowych uwzględniają ochronę walorów krajobrazowych.

Działania w zakresie ochrony środowiska na terenie gminy będą skoordynowane z realizacją programu zrównoważonego rozwoju na obszarze funkcjonalnym „Zielone Karpaty”.

W obszarze środowiska przyrodniczego preferuje się :

- uwzględnianie w działalności gospodarczej i inwestycyjnej specyficznych cech różnych typów krajobrazu przyrodniczego: równinnego, pogórza, niskich gór,
- kształtowanie ciągów ekologicznych w dolinach rzek i potoków (Wisłok, Pielnica, Czernisławka) poprzez tworzenie skupisk zieleni wysokiej i niskiej, wyeliminowanie na rzekach i potokach zastawek - nie uzasadnionych względami gospodarczymi lub sportowo – rekreacyjnymi,
- utrzymanie składów gatunkowych drzewostanów zbliżonych do naturalnych, charakterystycznych dla danego regionu,
- ochronę cennych powierzchni w rejonach źródliskowych potoków,
- urządzenie zieleni powodującej zacienienie w okresie letnim dolin rze i potoków dla zwiększenia zasobów wody, za pomocą odpowiednio dobranej roślinności,
- stworzenie w miejscach o dużych walorach turystycznych warunków dla odpoczynku i rekreacji dla zwiedzających z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody,
- rozwój agroleśnictwa i gospodarki leśnej poprzez zagospodarowanie najslabszych odługujących gleb rolniczych,
- zwrócenie większej uwagi na gospodarkę w lasach prywatnych celem zorganizowania agroleśnictwa,
- zachowanie rolniczo-leśnego krajobrazu,

- niedopuszczenie do istotnych zmian w ukształtowaniu stoków stromych i osuwiskowych (np. tworzenie dużych podcięć skarp, nasypów drogowych itp. które mogłyby doprowadzić do zakłóceń stateczności),
- wykluczenie spod zabudowy terenów osuwiskowych ,
- zapobieganie erozji gleb poprzez przeznaczanie stromych stoków powyżej 20 % pod trwałe użytki zielone lub zalesianie (zwłaszcza na glebach słabych i najslabszych),
- szczególną ochronę lasów na stromych stokach i zboczach, w lejach źródłowych, dolinkach wciosowych i wąwozach /bardzo ważna rola wodochronna oraz przeciw erozyjna/ . Ze względu na zróżnicowane warunki geologiczne i hydrogeologiczne wszystkie większe obiekty budowlane powinny być poprzedzone badaniami geologiczno – inżynierskimi,
- wyznaczenie miejsca pod składowiska odpadów komunalnych oraz składowiska dla odpadów drzewnych,
- zlikwidowanie dzikich wysypisk śmieci,
- wyznaczenie terenu pod zbiórkę złomu,
- stosowanie paliwa ekologicznego do celów grzewczych,
- działania mające na celu redukcję zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza ,
- uregulowanie gospodarki ściekowej w obrębie gospodarstw indywidualnych poprzez uszczelnienie już istniejących zbiorników do gromadzenia nieczystości i częste wywożenie nieczystości do oczyszczalni ścieków. Docelowo wszystkie gospodarstwa powinny być podłączone do kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków. W sytuacjach uzasadnionych zainstalowanie małych oczyszczalni obsługujących jeden lub kilka budynków,
- ochronę przed hałasem terenów położonych przy drodze krajowej nr 28 poprzez instalowanie zabezpieczeń przeciwhałasowym, szczególnie „ekranów” z zieleni,
- ochronę obszaru w miejscowości Posada Zarszyńska, który stanowi siedlisko bociana białego.
- *Dopuszcza się lokalizację przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 relacji Strachocina - Pogórska Wola, wzdłuż istniejącego gazociągu wysokoprężnego DN300 w sposób minimalizujący ingerencję w istniejący stan środowiska przyrodniczego, wynikający między innymi z położenia terenów w Obszarze Najwyższej Ochrony GZWP 432 "Dolina Rzeki Wisłok".*

#### **IV. OBSZAR OCHRONY ZASOBÓW KULTUROWYCH**

Celem ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu miejscowości wchodzących w skład gminy Zarszyn jest:

- zachowanie wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu decydujących o tożsamości kulturowej poszczególnych miejscowości,
- kształtowanie atrakcyjnego oblicza poszczególnych miejscowości, zwłaszcza przestrzeni publicznych, harmonijnego krajobrazu obszarów potencjalnego rozwoju zabudowy

z równoczesnym uwzględnieniem potrzeby poprawy jakości życia mieszkańców oraz tworzenia warunków do aktywizacji gminy,

- ochrona i kształtowanie krajobrazu otwartego przy równoczesnym uwzględnieniu potrzeby rozwoju turystyki, rekreacji i sportu.

W celu ochrony zasobów kulturowych i wartości krajobrazu kulturowego w obszarze gminy, formułuje się następujące wytyczne i postulaty konserwatorskie:

- Ochroną konserwatorską na terenie gminy Zarszyn należy objąć wszystkie elementy charakterystyczne dla zespołów zabudowy miejskiej i wiejskiej oraz związanych z nimi elementów krajobrazu naturalnego, a w tym:
  - zachowane zabytkowe zespoły kościelne,
  - zachowane zabytkowe zespoły folwarczne,
  - układy ruralistyczne (układy przestrzenne),
  - krajobraz kulturowy (w tym charakter zabudowy) i elementy go dopełniające, tj. kapliczki, figury, pomniki, cmentarze, tereny zieleni urządzonej,
  - stanowiska archeologiczne,
  - obszar chronionego krajobrazu oraz elementy krajobrazu naturalnego.

W związku z tym wyznacza się na terenie gminy Zarszyn następujące rodzaje stref ochrony konserwatorskiej:

- A - Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej**
- B - Strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych**
- K - Strefa ochrony krajobrazu**

- Ochroną konserwatorską obejmuje się również obiekty ujęte w załączonym wykazie zabytków architektury gminy Zarszyn: cmentarze, tereny z punktami i ciągami widokowymi, układy ruralistyczne oraz stanowiska archeologiczne.

- Ponadto postuluje się zasady postępowania wobec zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem.

#### **STREFA - „A” - pełnej ochrony konserwatorskiej.**

Strefa ta obejmuje obszary szczególnie wartościowe pod względem historycznym, o dobrze zachowanej jednorodnej strukturze układu przestrzennego i związanego z nim integralnie terenu i krajobrazu wraz z obiektami zabytkowymi.

Dominujące w nim elementy kompozycji przestrzennej obrazują czytelnie pochodzenie zespołu zarówno pod względem rozplanowania, jak i zabudowy.

W strefie tej zakłada się bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich, które zmierzają do zachowania istniejącej struktury zabytkowej oraz najpełniejszej rewaloryzacji historycznego założenia. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane na terenie objętym ochroną wymagają uzgodnienia ze służbą konserwatorską.

Każdy projekt architektoniczny dotyczący obiektu istniejącego, lub mającego powstać w strefie „A” wymaga uprzedniego uzyskania wytycznych Konserwatora Zabytków.

Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych oraz prace ziemne w granicach strefy mogą być prowadzone wyłącznie w uzgodnieniu i za zezwoleniem służb konserwatorskich i pod ich nadzorem. konserwatorskich, a następnie uzgodnienia decyzją przez Wojewódzkiego

**Strefę „A” na obszarze gminy Zarszyn ustala się dla nast. terenów :**

#### **STREFA A1**

Obejmuje zabytkowy układ staromiejski miejscowości Jaćmierz oraz zespół zabudowy miejskiej. Miasto lokował w 1437 roku Fryderyk Jaćmierski. Obecna zabudowa w przeważającej części pochodzi z lat 20-tych XX wieku z okresu od odbudowy miasta po zniszczeniach I –wojny Światowej ( w 1915 r. Prawie doszczętnie spaliła się zabudowa rynku). W 1932 roku Jaćmierz stracił prawa miejskie.

Na historyczny układ przestrzenny dawnego miasteczka składa się: plac rynkowy przylegający od północy do historycznego traktu komunikacyjnego zwanego „Wielkim Gościńcem” Zarszyn - Jaćmierz - Wzdów, sprzężony z usytuowanymi w północnej części miasteczka, zespołami: kościelnym oraz dworsko-parkowym. W obrębie strefy znajduje się plac rynkowy z wlotami ulic zlokalizowanymi w narożnikach rynku, zachowane pierzeje rynkowe, zabudowa wzdłuż ulic wlotowych, zespół Kościelny z plebanią oraz stawami i zabudowaniami folwarku plebańskiego.

Układ przestrzenny miasta w części północnej, południowej i wschodniej zachował się w formie z okresu lokacji (2 pół. XVI - pocz. XVII w.). Natomiast część zachodnia została nieco przekształcona w okresie między 1896r. (data pożaru, który zniszczył całą zachodnią część miasta), a 1909r.

Obecna zabudowa Jaćmierz w przeważającej większości pochodzi z okresu I ćw. XIX i lata 20-te XX wieku.

#### **RYNEK**

Zabudowa pierzei rynkowych jest w przeważającej części drewniana, parterowa. Najstarsze budynki usytuowane szczytowo do ulicy z podcieniami pochodzą z pół. XIX wieku. Najbardziej charakterystyczne dla zabudowy rynkowej są parterowe trój osiowe budynki, drewniane z gankiem kryte dachami dwuspadowymi pokrytymi dachówką ceramiczną lub blachą na felc. Pojawiają się również obiekty wzbogacone o facjatę na osi środkowej oświetlającą pomieszczenie w poddaszu. Budynki są skromne, parterowe, ściany zrębowe pobielone bądź oszalowane. Wyjątek stanowi okazały murowany budynek dawnej karczmy (ok.1850 roku) z prostokątną wieżyczką wyrastającą z dachu, obecnie siedziba Straży Pożarnej, budynek Domu Ludowego z 1909r murowany z cegły w stylu neogotyckim oraz dawna siedziba Kasy Stefczyka, drewniana z okazałą facjatą o bogatym wystroju ciesielskim. Plac rynkowy jest prostokątny z niewielkim parkiem. W centralnej części parku usytuowana jest figura matki Bożej na wysokim postumencie. Przy pierzei północnej przed budynkiem straży pożarnej znajduje się pomnik grunwaldzki.

#### **WYTYCZNE :**

- należy zachować istniejący charakter zabudowy rynkowej w zakresie układu i gabarytów z położeniem szczególnego nacisku na zachowanie parterowego charakteru zabudowy,

- obiekty zabytkowe wyszczególnione w Spisie Zabytków należy zachować i remontować z maksymalnym zachowaniem zabytkowej substancji,
- dopuszcza się możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkaniowe oraz doświetlenie ich za pomocą facjat, lukarn oraz w uzasadnionych przypadkach okien połaciowych,
- zaleca się podkreślanie układów osiowych w rozmieszczeniu otworów okiennych i drzwiowych na poziomie parteru oraz zachowanie tradycyjnej, drewnianej stolarki okiennej (czteropolowa) i drzwiowej (płycinowa),
- wymagane jest stosowanie tynków gładkich w jasnej, pastelowej kolorystyce charakterystycznej dla małomiasteczkowej zabudowy galicyjskiej,
- wyklucza się możliwość licowania ścian budynków okładziną PCV,
- budynki należy kryć dachami symetrycznymi o równym nachyleniu połaci pokrytymi dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze czerwonym. Uzasadnione jest dopuszczenie pokrycia z blachy gładkiej kładzonej na felc, pomalowanej farbą w kolorze czerwonym,
- należy dążyć do wprowadzenia w obrębie staromieścia obiektów małej architektury o tradycyjnej formie takich jak: stylowe ławki, słupki, kosze na śmieci i lampy uliczne,
- nawierzchnię chodników należy wykladać tradycyjnym kamieniem lub kostką brukową typu „Stare Miasto”.

#### ULICE PRZYRYNKOWE

- odnośnie obiektów zabytkowych wyszczególnionych w Spisie Zabytków wytyczne takie jak dla zabudowy Rynku,
- wolne działki należy zabudowywać obiektami mieszkalno - usługowymi skalą i bryłą nawiązującymi do tradycyjnej zabudowy Jaćmierza. Projekty winny być dostosowane do konkretnej działki oraz uwzględnić uwarunkowania terenu. Maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać 8m od poziomu terenu do szczytu kalenicy dachu. Wyklucza się krycie stropodachami oraz dachami o nierównym nachyleniu połaci,
- zaleca się utrzymanie istniejącego charakteru zabudowy z niewielkim ogrodem na zapleczu domu. Nie wskazane jest wprowadzenie drugiej linii zabudowy,
- odnośnie nawierzchni chodników i małej architektury wytyczne jak dla rynku,
- należy zachować historyczne rozplanowanie terenu odnośnie przebiegu ulic, placów i terenów zielonych,
- wszystkie obiekty objęte ochroną konserwatorską należy utrzymać w dotychczasowej formie z możliwością prowadzenia prac modernizacyjnych w celu podniesienia standardu (np. adaptacja poddaszy na cele mieszkaniowe). Najkorzystniejszą funkcją jest obecna mieszkalna z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.

#### ZESPÓŁ KOŚCIELNY

- drewniany kościół paraf, w Jaćmierzu (wybudowany w latach 1760-68, w XIX wieku dobudowano dwie kaplice-wpisany do rejestru zabytków decyzją A-182/89) wraz z zespołem dawnego folwarku plebańskiego w skład, którego wchodzi: plebania, wikarówka zabudowania gospodarcze, stawy i starodrzewie stanowi cenny układ przestrzenny o dużych walorach zabytkowych i krajobrazowych,

- zabytkową zabudowę wchodzącą w skład zespołu należy zachować w obecnej formie i remontować,
- nie zaleca się obsadzania budynku kościoła i plebani drzewami iglastymi, które w przyszłości mogą zasłaniać widok na malownicze bryły budynków,

### **STREFA A2**

Obejmuje część zespołu parkowego w Jaćmierzu, usytuowanego w północnej części miejscowości. Wpisanego do rej. zab. decyzją A-317 z dn.01.09.1994 roku.

W skład zespołu wchodzi : klasycystyczny budynek spichlerz dworski z II poł. XIX wieku oraz park krajobrazowy ze stawami z XIX wieku z zachowanymi zarysami alejek i starodrzewiem: lipy, sosny, buki, cisy.

W wyniku długoletniego użytkowania zespołu przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną „Jutrzenka” zabytkowa zabudowa dawnego folwarku uległa dewastacji. W ich miejscu wzniesiono szereg współczesnych obiektów gospodarczych, krytych stropodachami. Budynki gospodarcze zlokalizowany w płn. części założenia należy wyremontować i dostosować do zabytkowej zabudowy oraz adaptować na cele związane z rekreacyjnym przeznaczeniem terenu. Współczesne budynki, będące w złym stanie technicznym należy rozebrać.

W dobrym stanie zachował się park z aleją dojazdową od strony miasta oraz zespołem stawów. Obecnie park jest bardzo zaniedbany i wymaga prac pielęgnacyjnych polegających na wycince samosiejek, odnowieniu alejek i przycięciu zabytkowego drzewostanu.

Zabytkowy budynek spichlerza należy zachować i remontować. Nie wskazane jest wydzielanie z terenu odrębnych działek. Cały zespół należy zagospodarować w całości z przeznaczeniem na działalność turystyczno-rekreacyjną.

### **STREFA A3**

Obejmuje zespół dworsko-parkowy w Posadzie Jaćmierskiej wpisany do rej. zab. decyzją A 335 z dn.26.06.1995r. W skład zespołu wchodzi : murowany budynek dworu, park dworski z zespołem stawów i dobrze zachowanym starodrzewiem: lipy, dęby, jesiony.

Budynek dworu znajdujący się w bardzo złym stanie technicznym należy zachować i remontować. Wymagane jest przywrócenie elewacjom zniszczonego wystroju architektonicznego.

W dobrym stanie zachował się park krajobrazowy z XIX wieku z zespołem stawów. Utrzymany jest w dobrym stanie, wymaga prac pielęgnacyjnych polegających na wycince samosiejek, odnowieniu alejek i przycięciu zabytkowego drzewostanu. Nie wskazane jest wydzielanie z terenu odrębnych działek. Cały zespół należy zagospodarować w całości z przeznaczeniem na działalność turystyczno-rekreacyjną. Nie należy lokalizować na terenie parku nowych obiektów kubaturowych. Wskazane jest zagospodarowanie terenu obiektami małej architektury: stylowe altanki, mostki, lampy, ławki.

### **STREFA A4**

Obejmuje teren zespołu dworsko-parkowego w Bażanówce, wpisany do rej. zab. decyzją A 64 z dn.31.01.1985r. W skład zespołu wchodzi; murowany, klasycystyczny budynek dworu z pocz.. XIX wieku (wybudowany przez ówczesnego właściciela majątku Feliksa

Laskowskiego, kilkakrotnie przebudowywany) oraz XIX-wieczny park krajobrazowy z dobrze zachowanym starodrzewiem: dęby, lipy, klony, jesiony.

Zabytkowy budynek dworu, zachowany w dobrym stanie należy remontować zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi.

Park krajobrazowy utrzymany jest w dobrym stanie, wymaga bieżących prac pielęgnacyjnych.

Nie wskazane jest wydzielanie z terenu odrębnych działek.

Nie należy lokalizować na terenie parku nowych obiektów kubaturowych. Wskazane jest zagospodarowanie terenu obiektami małej architektury: stylowe altanki, lampy, ławki.

**WSKAZANIA OGÓLNE:**

- na obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków nie wskazane jest dogęszczanie zabudowy,
- zabytkowe objekty należy zachować i remontować przy maksymalnym zachowaniu zabytkowej substancji budynków,
- wskazane jest kompleksowe zagospodarowanie całego zespołu,
- należy dążyć do odtworzenia pierwotnego założenia ogrodowego przy zachowaniu istniejącego starodrzewia,
- przy zmianie przeznaczenia terenu cały obszar należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### **STREFA A5**

Obejmuje fragment parku krajobrazowego w Posadzie Zarszyńskiej, wpisanego do rej. ząb. decyzją A-337 z dn.05.09.1995r. Na terenie parku zlokalizowany jest współczesny budynek Domu Kultury.

Park krajobrazowy utrzymany jest w dobrym stanie, wymaga bieżących prac pielęgnacyjnych.

Nie wskazane jest wydzielanie z terenu odrębnych działek.

Nie należy lokalizować na terenie parku nowych obiektów kubaturowych. Wskazane jest zagospodarowanie terenu obiektami małej architektury: stylowe altanki, lampy, ławki.

**WSKAZANIA OGÓLNE:**

- zabytkowe objekty należy zachować i remontować przy maksymalnym zachowaniu zabytkowej substancji budynków,
- wskazane jest kompleksowe zagospodarowanie całego zespołu np. na cele turystyczne i rekreacyjne,
- należy dążyć do odtworzenia pierwotnego założenia ogrodowego przy zachowaniu istniejącego starodrzewia,
- przy zmianie przeznaczenia terenu cały obszar należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### **STREFA A6**

Obejmuje zespół dworsko-parkowy w Nowosielcach, własność rodziny Gniewoszków ( od 1944 siedziba Zespołu Szkół Rolniczych), wpisany do rej. ząb. decyzją A-63 z dn.30.01.1985r. W skład zespołu wchodzi : murowany budynek dworu, wzniesiony ok. 1900



roku, eklektyczny z elementami secesji oraz park krajobrazowy z koń. XIX wieku z zespołem stawów i dobrze zachowanym starodrzewiem: lipy, dęby, jesiony.

Na terenie zespołu zachowało się szereg zabytkowych budynków gospodarczych: dawna oficyna dworska, lodownia, stodoła i czworak

Budynek dworu znajdujący się w dobrym stanie technicznym należy zachować i remontować.

Zachowane zabudowania folwarczne należy remontować i adaptować przy zachowaniu formy i bryły. Obiektom uwspółcześionym należy przywrócić tradycyjny wygląd i wystrój elewacji.

W dobrym stanie zachował się park krajobrazowy z XIX wieku z zespołem stawów. Utrzymany jest w dobrym stanie, wymaga prac pielęgnacyjnych polegających na wycince samosiejek, odnowieniu alejek i przycięciu zabytkowego drzewostanu.

Nie wskazane jest wydzielanie z terenu odrębnych działek. Cały zespół należy zagospodarować w całości.

Wskazane jest zagospodarowanie terenu obiektami małej architektury: stylowe altanki, mostki, lampy, ławki.

#### WSKAZANIA OGÓLNE:

- na obszarze objętym wpisem do rejestru zabytków nie wskazane jest dogęszczanie zabudowy,
- zabytkowe objekty należy zachować i remontować przy maksymalnym zachowaniu zabytkowej substancji budynków,
- wskazane jest kompleksowe zagospodarowanie całego zespołu,
- współczesne budynki gospodarcze i magazynowe należy rozebrać bądź dostosować do zabytkowego otoczenia,
- należy dążyć do odtworzenia pierwotnego założenia ogrodowego,
- przy zmianie przeznaczenia terenu cały obszar należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### **STREFA A7**

Obejmuje zespół dawnej cerkwi w Odrzechowej (od 1945 roku filia parafii rzymskokatolickiej w Głębokim), wpisany do rej. ząb. decyzją A-178/70. W skład zespołu wchodzi: murowany budynek dawnej cerkwi z 1813 roku, murowana dzwonnica

cerkiewna z 1813 r., cmentarz zlokalizowany na tyłach kościoła, starodrzewie.

Zabytkowe budynki należy zachować w obecnej formie i remontować. Zabytkowy drzewostan należy zachować i konserwować. Wskazane jest usunięcie drzew iglastych rosnących w otoczeniu kościoła, pozwoli to na odsłonięcie architektury i lepszą ekspozycję widokową obiektu.

#### **STREFA „B” - Ochrony zachowanych elementów zabytkowych**

Strefa ta obejmuje tereny, na których położone są zabytkowe zespoły zabudowy o zróżnicowanej wartości kulturowej oraz obszary usytuowane w sąsiedztwie zabytkowych *założeń* objętych strefą pełnej ochrony konserwatorskiej, z zabudową o wartościach

kulturowych, która częściowo uległa likwidacji lub zniekształceniu, a znajdujące się na tym terenie obiekty współczesne nadają mu zróżnicowany charakter.

W strefie tej obowiązuje wymóg zachowania istniejących elementów o wartościach kulturowych i dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji. Działania te należy uzgadniać ze służbą konserwatorską.

### **STREFA B1**

Obejmuje zespół zabudowy we wsi Bażanówka z centralnie usytuowanym kościołem narodowym. W skład zespołu wchodzi: drewniany budynek Polskiego Kościoła Narodowego z lat 1925-39, figura Św. Jana Nepomucena z poł. XIX wieku, zabytkowa zabudowa centralnej części wsi.

#### **WSKAZANIA OGÓLNE:**

- należy zachować historyczne rozplanowanie i naturalne ukształtowanie terenu,
- ochronie podlega układ drożny, naturalny przebieg cieków wodny, ukształtowanie wzgórz i porastająca je zieleń,
- należy utrzymać na tym obszarze niską intensywność i drobną skalę zabudowy,
- zaleca się utrzymanie istniejącego charakteru zabudowy. Nowa zabudowa powinna zostać zharmonizowana z już istniejącą poprzez opracowanie projektów nawiązujących do historycznej zabudowy,
- wszystkie obiekty objęte ochroną konserwatorską należy utrzymać w dotychczasowej formie z możliwością prowadzenia prac modernizacyjnych w celu podniesienia standardu (np. adaptacja poddaszy na cele mieszkaniowe). Najkorzystniejszą funkcją jest obecna mieszkalna z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.

### **STREFA B2**

Obejmuje zespół dworsko - parkowy w Odrzechowej, usytuowany w centralnej części wsi nad potokiem.

W skład zespołu wchodzi: park krajobrazowy z XIX wieku, drewniany budynek dworu z okresu 1850-1899 rok, wzniesiony przez właścicieli wsi rodzinę Urbańskich.

Zabytkowe budynki należy zachować i remontować. Wymagane jest zachowanie pozostałych okazów starodrzewia. Podstawowym zabiegiem powinno być uporządkowanie terenu oraz usunięcie samosiejek.

#### **WSKAZANIA OGÓLNE:**

- na obszarze objętym strefą nie wskazane jest dogęszczanie zabudowy,
- zabytkowe obiekty należy zachować i remontować przy maksymalnym zachowaniu zabytkowej substancji budynków,
- wskazane jest kompleksowe zagospodarowanie całego zespołu np. na cele turystyczne i rekreacyjne,
- współczesne budynki gospodarcze i magazynowe należy rozebrać bądź dostosować do zabytkowego otoczenia,
- należy dążyć do odtworzenia pierwotnego założenia ogrodowego przy zachowaniu istniejącego starodrzewia,
- przy zmianie przeznaczenia terenu cały obszar należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

### **STREFA B3**

Obejmuje zespół dworski we wsi Długie, usytuowany po południowej stronie drogi głównej Sanok-Rymanów.

W skład zespołu wchodzi: murowany budynek, wzniesiony na przełomie XIX/XX wieku przez Jana Wiktorz, zabudowania dawnej gorzelni, kapliczka murowana, krzyż przydrożny na wysokim postumencie oraz zachowane okazy starodrzewia.

WSKAZANIA OGÓLNE:

- na obszarze objętym strefą nie wskazane jest dogęszczanie zabudowy,
- zabytkowe obiekty należy zachować i remontować przy maksymalnym zachowaniu zabytkowej substancji budynków,
- wskazane jest kompleksowe zagospodarowanie całego zespołu np. na cele turystyczne i rekreacyjne,
- współczesne budynki gospodarcze i magazynowe należy rozebrać bądź dostosować do zabytkowego otoczenia,
- należy dążyć do odtworzenia pierwotnego założenia ogrodowego przy zachowaniu istniejącego starodrzewia.

### **STREFA B4**

Obejmuje część dawnego zespołu dworsko-parkowego, zespół folwarczny oraz fragment zabudowy wsi Posada Zarszyńska (układ wsi powstał przed pół. XIV wieku). W skład zespołu wchodzi: fragmenty parku krajobrazowego z XIX wieku z zespołem stawów (znajdujący się poza obrębem strefy A5, objętej wpisem do rejestru zabytków), zabudowania dawnego browaru (początki browaru sięgają XVII w.), budynki gospodarcze zlokalizowane w pld.-wsch. części założenia, zabytkowa zabudowa wsi usytuowana wzdłuż drogi łączącej Zarszym z dawnym zespołem dworskim.

WSKAZANIA OGÓLNE:

- należy zachować historyczne rozplanowanie i naturalne ukształtowanie terenu,
- ochronie podlega układ drożny, naturalny przebieg cieków wodny, ukształtowanie terenu i porastająca je zieleń,
- należy utrzymać na tym obszarze niską intensywność i drobna skala zabudowy,
- zaleca się utrzymanie istniejącego charakteru zabudowy. Nowa zabudowa powinna zostać zharmonizowana z już istniejącą poprzez opracowanie projektów nawiązujących do historycznej zabudowy, wszystkie obiekty objęte ochroną konserwatorską należy utrzymać w dotychczasowej formie z możliwością prowadzenia prac modernizacyjnych w celu podniesienia standardu (np. adaptacja poddaszy na cele mieszkaniowe). Najkorzystniejszą funkcją jest obecna mieszkalna z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, - wskazane jest kompleksowe zagospodarowanie dawnego zespołu dworskiego np. na cele turystyczne i rekreacyjne,
- współczesne budynki gospodarcze i magazynowe należy rozebrać bądź dostosować do zabytkowego otoczenia,
- należy dążyć do odtworzenia pierwotnego założenia ogrodowego przy zachowaniu istniejącego starodrzewia,

### **STREFA B5**

Obejmuje dawny zespół dworsko - parkowy w Pielni usytuowany w centralnej części wsi nad potokiem.

W skład zespołu wchodzi: park krajobrazowy z poł. XVIII wieku z zachowanymi zabytkowymi dębami.

Wymagane jest zachowanie okazów starodrzewia. Podstawowym zabiegiem powinno być uporządkowanie terenu, usunięcie samosiejek oraz konserwacja starodrzewia.

**WSKAZANIA OGÓLNE:**

- na obszarze objętym strefą nie wskazane jest lokalizowanie nowej zabudowy kubaturowej,
- wskazane jest kompleksowe zagospodarowanie całego zespołu np. na cele turystyczne i rekreacyjne,
- współczesne budynki gospodarcze i magazynowe należy rozebrać bądź dostosować do zabytkowego otoczenia,
- należy dążyć do odtworzenia pierwotnego założenia ogrodowego przy zachowaniu istniejącego starodrzewia,
- przy zmianie przeznaczenia terenu cały obszar należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

### **STREFA B6**

Obejmuje teren dawnego parku dworskiego w Pastwiskach, dwór w pastwiskach wzniesiony został przez właścicieli Odrzechowej rodziny Urbańskich (spłonął podczas działań wojennych 1944 roku), wokół dworu założono park krajobrazowy.

Wymagane jest zachowanie okazów starodrzewia. Podstawowym zabiegiem powinno być uporządkowanie terenu, usunięcie samosiejek oraz konserwacja starodrzewia.

**WSKAZANIA OGÓLNE:**

- na obszarze objętym strefą nie wskazane jest lokalizowanie nowej zabudowy kubaturowej,
- wskazane jest kompleksowe zagospodarowanie całego zespołu np. na cele turystyczne i rekreacyjne,
- należy dążyć do odtworzenia pierwotnego założenia ogrodowego przy zachowaniu istniejącego starodrzewia,
- przy zmianie przeznaczenia terenu cały obszar należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

### **STREFA „K” - Ochrony krajobrazu kulturowego**

Strefa ta obejmuje obszary bezpośrednio związane z układem historycznym, znajdujące się w jego otoczeniu.

Działalność konserwatorska w tej strefie winna zmierzać do zachowania bądź częściowego odtworzenia elementów krajobrazu urządzonego. Dla obszaru gminy wyznaczono strefy K obejmujące tereny krajobrazu kulturowego utworzonego integralnie z interesującym krajobrazem naturalnym powiązanego przeważnie z układem ruralistycznym. Zabrania się

lokalizacji na obszarze strefy obiektów o dużej kubaturze, funkcji szkodliwej dla środowiska i dysharmonizujących z tradycyjną zabudową i naturalnym otoczeniem. Nowa zabudowa winna być lokalizowana na historycznie zagospodarowanym terenie, zgodnie z wytycznymi do ochrony układów ruralistycznych. Winna być zachowana naturalna rzeźba terenu z ukształtowanymi jarami, wąwozami, w których często płyną ciekami wodne oraz naturalne zadrzewienie wąwozów i wzdłuż cieków wodnych. Tereny te w niewielkim stopniu skażone współczesną zabudową należy chronić przed przekształceniami oraz wykorzystać pod działalność turystyczno - wypoczynkową.

Obiekty kubaturowe o dużej powierzchni zabudowy powyżej 180 m oraz wysokości powyżej 8,5 m do szczytu kalenicy zaleca się uzgadniać ze Służbami konserwatorskimi.

Na terenie Gminy Zarszyn wyznacza się następujące obszary ochrony krajobrazu:

#### **STREFA K1**

Obejmuje obszary miejscowości: Jaćmierz, Posada Jaćmierska, Bażanówka.

#### **STREFA K2**

Obejmuje tereny miejscowości: Długie i Nowosielce.

#### **STREFA K3**

Obejmuje tereny miejscowości: Zarszyn i Posada Zarszyńska.

#### **STREFA K4**

Obejmuje teren wsi: Pielnia.

#### **WSKAZANIA OGÓLNE**

Ochronie konserwatorskiej podlegają:

- układy przestrzenne zabudowy wsi,
- układ drożny i ciągi piesze,
- ukształtowanie terenu - ciekami wodnymi, skarpy, zieleń,
- układ działek siedliskowych..

#### **Układy ruralistyczne wraz z zabytkową zabudową, kapliczkami, figurami, pomnikami.**

1. Układy ruralistyczne obejmują historyczne układy planistyczne wsi. Na obszarach tych nowa zabudowa może być lokalizowana. Wskazane jest maksymalne zachowanie istniejących już układów działek, bez dalszego ich dzielenia (tereny te już obecnie są przeinwestowane). Wytyczne do nowej zabudowy oraz remontów istniejącej winny być wydawane przez gminne służby budowlane. Powinny one uwzględniać następujące wymagania konserwatorskie:
  - nowe obiekty winny bryłą, wysokością, detalem i kształtem symetrycznych, wysokich dachów nawiązywać do historycznych rozwiązań architektonicznych, (najwłaściwsze są obiekty parterowe o rzucie wydłużonego prostokąta),

- układ zabudowy na działce powinien wynikać z historycznego układu zabudowy wiejskiej,
- zaleca się utrzymanie istniejącej drewnianej zabudowy, kwalifikującej się do zachowania ze względu na stan techniczny, poprzez remont i adaptację dla współczesnych potrzeb, przy zachowaniu ogólnego charakteru architektury obiektu, (tj. bryły, wysokości, kształtu dachu, detalu architektonicznego, niewskazane jest zastosowanie sidingu),
- podczas remontów obiektów dysharmonizujących z historyczną zabudową należy dokonywać ich korekty estetycznej np. poprzez wprowadzenie tradycyjnej formy dachu,
- jako pokrycie dachu należy stosować dachówkę ceramiczną lub inny materiał imitujący ją formą i kolorem,
- wymagane jest pozostawienie niezabudowanych tzw. nawsi, usytuowanych wzdłuż dolin rzecznych. Tereny te pozostały do naszych czasów niezabudowane z uwagi na ich zalewowy charakter.

Zastosowanie się do w/w wymogów, a w szczególności zastosowanie wysokich symetrycznych dachów krytych odpowiednim materiałem o barwie dachówki ceramicznej pozwoli w perspektywie kilkudziesięciu lat zaakcentować historyczny układ planistyczny wsi oraz nada estetyczny wygląd tej zabudowie poprzez likwidację szpecącej architektury.

2. Ochroną należy objąć kapliczki i krzyże przydrożne, które posiadają duże walory artystyczne i historyczne. Niezbędna jest bieżąca kontrola władz gminy i konsultacje ze służbą konserwatorską przy każdorazowym podejmowaniu działań renowacyjnych tych obiektów. Doceniając troskę mieszkańców i ich wkład emocjonalny w tym zakresie, należy wrócić uwagę, aby poprzez niewłaściwe, pod względem konserwatorskim działania, nie doprowadzić do niszczenia lub uszkodzenia pierwotnej substancji zabytkowej, poprzez np. wielokrotne nakładanie warstw tynków lub farby, które w efekcie prowadzić mogą do zatarcia pierwotnego ich wystroju. Również nieumiejętne zdejmowanie zużytej powłoki malarskiej (przy powszechnym malowaniu figur kamiennych) może doprowadzić do uszkodzenia naturalnej patyny gromadzącej się na powierzchni kamienia, co prowadzi do przyspieszonej degradacji obiektu narażając go na penetrację czynników atmosferycznych co przyspiesza proces zniszczenia i rozpad jego naturalnej struktury. Stąd istnieje konieczność uzgadniania remontów zabytkowych kapliczek, figur, krzyży i pomników z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Zabytkowe obiekty architektury i inne obiekty nie omawiane powyżej, nie położone w strefach ochrony konserwatorskiej a figurujące w „Spisie Zabytków Architektury Gminy Zarszyn” również podlegają ochronie konserwatorskiej. Stąd wszelkie prace remontowo-budowlane związane z ich rozbudową i nadbudową, modernizacją, adaptacją i zmianą przeznaczenia winny być poprzedzone zgodą na nie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wskazana jest też ochrona tradycyjnej, drewnianej zabudowy wiejskiej, tak mieszkalnej jak i gospodarczej, szczególnie będącej w dobrym stanie technicznym i położonej w strefach ochrony układów ruralistycznych.

### **Obiekty dysharmonizujące z otoczeniem.**

Na terenie gminy, w jej poszczególnych miejscowościach zarówno na obszarach objętych ochroną konserwatorską jak i na pozostałych terenach powstało w ostatnich 30-tu latach wiele obiektów dysharmonizujących z dotychczasową, tradycyjną architekturą, nie wkomponowanych w otaczający je krajobraz.

W czasie najbliższego remontu obiekty te powinno dostosować się do tradycyjnych rozwiązań (m.in. poprzez przykrycie ich symetrycznymi dachami połaciowymi, zastosowanie odpowiedniego detalu architektonicznego, podziałów elewacji i odpowiedniej jej kolorystyki). W przypadku, gdy taka korekta jest niemożliwa do wykonania (istniejący, nietradycyjny dach, zbyt duża kubatura) należy zasłonić je wysoką zielenią.

### **Cmentarze - wytyczne konserwatorskie.**

Krajobraz wiejskich cmentarzy zmienił się w ciągu kilkudziesięciu lat; zniknęły drewniane i żeliwne krzyże, kostnice, usunięto starodrzew, którym obsadzone były aleje i granice. Z tych względów konieczne jest objęcie ochroną konserwatorską całych cmentarzy oraz wybranych kwater, posiadających nagrobki o wartościach artystycznych, historycznych, kaplice grobowe, kostnice oraz starodrzew, jako wyodrębniona zabytkowa część, z pozostawieniem pozostałego terenu do dalszego użytkowania (pochówki).

Administratorzy tych nekropolii powinni:

- zwrócić uwagę aby nowych miejsc grzebalnych nie pozyskiwano kosztem likwidacji starych nagrobków,
- dążyć do zachowania dawnego układu przestrzennego cmentarzy oraz harmonijnego powiązania starej zabytkowej części z nową,
- nagrobki zabytkowe, pozbawione opieki, tzw. *niczyje* zabezpieczyć przed dalszym niszczeniem.

### **Zasady ochrony archeologicznej.**

Na terenie Gminy Zarszyn - do 2002 roku - w trakcie penetracji powierzchniowej realizowanej w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski zewidencjonowano 263 stanowiska archeologiczne, w tym 117 stanowisk o średniej i dużej wartości poznawczej (nr wg zestawienia).

Na szczególną uwagę zasługują stanowiska duże o powierzchni od 1 do 15 ha, zlokalizowane na terenie poszczególnych miejscowości z licznym materiałem archeologicznym na powierzchni, świadczącym o postępującej degradacji tych stanowisk. Są to przeważnie osady wielokulturowe zlokalizowane w pobliżu cieków wodnych, w miejscach dogodnych dla osadnictwa. Przewagę stanowią stanowiska o powierzchni od 0,1 do 0,5 ha, o znacznych różnicach w ocenie wartości poznawczej i ilości występowania zabytków na powierzchni ( od jednego do kilku artefaktów).

Tylko dwa stanowiska z terenu gminy Zarszyn wpisane są do rejestru zabytków archeologicznych woj. podkarpackiego : Jaćmierz ( st. 5/AZP-112-76/5, nr rej. A-a 81/93) i Nowosielce ( stan.1/AZP113-77/61, nr rej. A-483/69).

Wszystkie stanowiska w wyniku rozwoju infrastruktury technicznej, intensyfikacji uprawy roli, erozji gleby, są potencjalnie narażone na zniszczenie. Ze względu na stopień zagrożenia

i wartość poznawczą tych stanowisk, w celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego należy przyjąć odpowiednie metody postępowania.

Stanowiska rozległe o dużej wartości kulturowej należy otoczyć ścisłą ochroną konserwatorską, wpisując je do rejestru zabytków archeologicznych województwa podkarpackiego. Natomiast na stanowiskach określanych jako ślady i punkty osadnicze należy przeprowadzać okresowe inspekcje konserwatorskie.

Szczególną ochroną konserwatorską należy otoczyć stanowiska narażone na zniszczenie w wyniku rozbudowy wsi (budowa domów, kanalizacji sanitarnej, wodociągów, sieci gazowej, linii energetycznych wysokiego napięcia, zbiorników wodnych, melioracji gruntów, budowa dróg gruntowych i gminnych, oraz innych wymagających prowadzenia prac ziemnych).

Zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 roku (DZ. U. Nr 10 poz. 48 z późniejszymi zmianami), wszystkie stanowiska archeologiczne podlegają ochronie konserwatorskiej. Na podstawie art. 40. Ust. 4. pkt.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 0.7.07. 1994 r. (DZ.U. Nr 89 poz. 415) wszelkie inwestycje lokalizowane, w strefie ochronnej stanowisk archeologicznych już na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winne zostać uzgodnione ze służbami konserwatorskimi.

Zgodnie z kompetencjami organ konserwatorski może nakazać zmianę lokalizacji inwestycji, przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych lub nadzór archeologiczny w trakcie prac ziemnych.

Na wszelkie prace ziemne prowadzone na terenie stanowisk archeologicznych wymagana jest decyzja – zezwolenie konserwatorskie. Zezwolenie wydaje Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków (lub osoba przez niego upoważniona – kierownik Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Krośnie).

Wszelkie badania i prace archeologiczne na terenie stanowisk archeologicznych mogą być prowadzone wyłącznie pod kierunkiem archeologa, zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Oprócz wymienionych wytycznych i postulatów konserwatorskich zaleca się ponadto:

- wszelkie zmiany sposobu użytkowania terenów na których znajdują się stanowiska archeologiczne uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- w wypadku planowania na terenie gminy dużych inwestycji związanych z pracami ziemnymi, bez względu na to, czy na ich terenie znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, czy też nie, uzgadniać je z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- roboty ziemne związane z inwestycjami liniowymi /wykopy pod instalacje teletechniczne, gazowe, kanalizacyjne itp./, bez względu na to, czy prowadzone są w obrębie stanowisk archeologicznych bądź w ich sąsiedztwie, czy też nie, prowadzić pod nadzorem służb archeologicznych.

## **V. OBSZAR KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **1. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

Na terenie gminy w celu poprawy stanu komunikacji wskazane jest podjęcie następujących zadań:



- Modernizacja drogi krajowej Nr 28 w celu osiągnięcia wymaganych przepisami dla tej klasy drogi parametrów technicznych.
- Przełożenie drogi krajowej Nr 28 w miejscowości Zarszyn.
- Modernizacja istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 889.
- Modernizacja dróg powiatowych i gminnych (w tym budowa chodników, oświetlenia).
- Budowa mostu na potoku Pielnica w miejscowości Pielnia.
- Poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu szczególnie na odcinku drogi krajowej Nr 28 przebiegającej przez miejscowości Zarszyn, Długie, Nowosielce poprzez:
  - wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
  - stosowanie w budynkach narażonych na zwiększoną uciążliwość w pasie uciążliwości drogi, przeznaczonych na pobyt ludzi, przegród tłumiących hałas i izolacji akustycznych (okna o podwyższonej izolacji akustycznej),
  - badanie poziomu hałasu w najbardziej narażonych punktach tras komunikacyjnych,
  - wprowadzenie ochrony przed hałasem komunikacyjnym w oparciu o rzeczywiste wyniki badań poziomu hałasu z uwzględnieniem przewidywanego natężenia ruchu i poziomu dźwięku w przyszłości.
- Poprawa jakości dróg dojazdowych do pól.
- Elektryfikacja linii kolejowej PKP.
- Na terenie całej gminy w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakłada się parkowanie w garażach i na terenach własnych posesji. Natomiast na obszarze gminy w terenach wyznaczonych pod inne funkcje, przy zagospodarowaniu działek należy zapewnić, stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy, odpowiednią ilość miejsc postojowych wraz z drogami dojazdowymi w nawiązaniu do sieci dróg publicznych.

## 2. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na terenie gminy w celu poprawy stanu infrastruktury technicznej wskazane jest podjęcie następujących zadań:

### **Zaopatrzenie w wodę**

Gmina Zarszyn ma warunki do pełnego zaspokojenia potrzeb na wodę z ujęcia zlokalizowanego na zaporowym zbiorniku w Sieniawie. Ujęcie to ma obecnie znaczne rezerwy produkcyjne.

Zbiórczym zaopatrzeniem w wodę są lub będą w najbliższym czasie: Zarszyn, Posada Zarszyńska, Jaćmierz z Przedmieściem Jaćmierskim, Posada Jaćmierska, Bażanówka, Długie, a także Nowosielce. Również w Odrzechowej funkcjonuje lokalny wodociąg. Zaopatrzenie ze studni kopanych i niewielkich grawitacyjnych stokowych ujęć wód źródłanych pozostawia się w Pielni.

Woda z indywidualnych studni przydomowych przeznaczona do picia powinna być objęta kontrolnymi badaniami jej jakości.

### **Gospodarka ściekowa**

Uporządkowanie gospodarki ściekowej, budowa sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze gminy Zarszyn to przede wszystkim, poza podniesieniem jakości życia, ochrona środowiska naturalnego, zlewni i terenów, które są źródłem zaopatrzenia w wodę gmin leżących poniżej.

System kanalizacji sanitarnej oparty będzie o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Zarszynie (konieczna rozbudowa) przy zachowaniu obsługi części Jaćmierza przez oczyszczalnię we Wzdowie (gmina Haczów) i realizacji lokalnej oczyszczalni w Odrzechowej.

Po zrealizowaniu tej koncepcji wszystkie miejscowości, a dokładniej wszystkie intensywnie zabudowane tereny gminy będą posiadały kanalizację sanitarną.

Dla obszarów gdzie ze względów technicznych lub ekonomicznych nie jest możliwe doprowadzenie kanalizacji sanitarnej preferuje się oczyszczalnie przydomowe.

### **Gospodarka odpadami**

Głównym zadaniem w tym zakresie będzie wdrożenie systemów segregacji odpadów komunalnych w miejscach ich powstawania oraz pozyskiwanie surowców wtórnych i ich zagospodarowywanie. Segregacja odpadów pozwoli na zmniejszenie ilości odpadów koniecznych do transportu. Wspomaganie racjonalnej gospodarki odpadami na terenie gminy to edukacja ekologiczna.

Koniecznym do rozwiązania problemem jest likwidacja dzikich wysypisk śmieci. Istotne znaczenie ma również objęcie odbiorem śmieci wszystkich mieszkańców gminy. Gmina jest zainteresowana realizacją międzygminnego zakładu utylizacji odpadów. Na rysunku studium wskazuje się jego potencjalną lokalizację na terenie gminy. Istotną rolę w porządkowaniu tej dziedziny powinien spełnić plan gospodarki odpadami /do opracowania którego gmina jest ustawowo zobligowana/, a następnie jego konsekwentna realizacja.

### **Elektroenergetyka i energetyka niekonwencjonalna.**

Przewiduje się, że w miarę rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usługowego oraz działalności gospodarczej występowało będzie zwiększone zapotrzebowanie na moc elektryczną. Istnieje więc potrzeba prac modernizacyjnych podnoszących zarówno sprawność działania i zwiększenia zdolności przesyłowych układów zasilających jak i likwidacji niedomagań sieci rozdzielczych. Dotyczy to rozbudowy sieci średniego napięcia ( linii elektroenergetycznych i kablowych, stacji transformatorowych SN/ 0,4kV ), linii niskiego napięcia.

Zgodnie z koncepcją rozwoju sieci 110 kV Rzeszowskiego Zakładu Energetycznego na terenie gminy nie przewiduje się budowy nowych urządzeń o napięciu 110kV. Konieczna jest natomiast modernizacja istniejącej linii 110 kV relacji Besko-Sanok polegająca na dostosowaniu tej linii do pracy w temperaturze przewodów + 80<sup>0</sup>C.

Obiekty budowlane względem infrastruktury elektroenergetycznej powinny być lokalizowane zgodnie z wymogami zawartymi w aktualnie obowiązujących przepisach budowy urządzeń elektrycznych i polskich normach oraz /w przypadku projektowania zabudowy w pobliżu linii 110 kV/ zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 11 sierpnia 1998r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów

promieniowania jakie mogą występować w środowisku oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania.

Pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi nie mogą być dokonywane zalesienia w pasach:

- dla linii 110 kV – 20 m /po 10m w obie strony od osi linii/
- dla linii SN /15 i 30 kV/ – 11 m /po 5,5m w obie strony od osi linii/

Gmina położona jest w strefie korzystnej do lokalizacji elektrowni wiatrowych. Na rysunku studium wskazano tereny o zidentyfikowanych dobrych warunkach dla ich lokalizacji. Nie ogranicza to możliwości budowy takich elektrowni również w innych rejonach gminy – wymaga to jednak szczegółowego rozpoznania.

### **Gazownictwo**

Wszystkie miejscowości gminy są zgazyfikowane. Około 95% gospodarstw posiada instalacje gazowe. Warunki zaopatrzenia odbiorców ocenia się jako dobre.

Przez obszar gminy przebiegają gazociągi wysokoprężne:

- DN 300 mm, P nom 6,3 Mpa relacji Pustyny – Strachocina,
- DN 250 mm, P nom 4,0 Mpa relacji Targowiska - Strachocina i jego odgałęzienie / DN 80 mm/ do stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>0</sup> w Zarszynie.

W m. Długie zlokalizowana jest stacja gazowa II<sup>0</sup>.

Obiekty budowlane względem infrastruktury gazowej powinny być lokalizowane zgodnie z wymogami zawartymi w aktualnie obowiązujących przepisach budowy urządzeń gazowych.

*Planuje się lokalizację przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 relacji Strachocina - Pogórska Wola wraz z obiektami, urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu infrastruktury elektroenergetycznej spełniając wymagania Polskich Norm oraz aktualnie obowiązujących przepisów. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków mocy określonych przez dysponenta sieci.*

## **VI. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MPZP**

1. W gminie występuje jeden obszar górniczy „Rudawka Rymanowska” obejmujący część miejscowości Odrzechowa /przysiółek Pastwiska/ położony w zalesionym terenie, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikający z przepisów szczególnych (art.53 ust.1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo Geologiczne i Górnicze – Dz. U nr 27 poz.96 z późn. zmianami). Rezygnacja ze sporządzenia M P Z P może nastąpić jedynie w przypadku trwałego zaniechania eksploatacji górniczej na uzasadniony wniosek Urzędu Górniczego.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania i konieczność zapewnienia realizacji celów publicznych wskazuje się obszary do opracowania MPZP (na podstawie ustawy z dnia

7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zmianami) obejmujące tereny:

- W Zarszynie – przewidziane do rozwoju osadnictwa (obszaru zabudowy) w kierunku zachodnim; tereny te po planowanym przełożeniu drogi krajowej Nr 28 mają być wykorzystane na w/w cele po uwzględnieniu ich zabezpieczenia przed zalewaniem wodami powodziowymi;  
ważniejsze elementy istniejącego zagospodarowania do uwzględnienia: rowy melioracyjne, system drenażowy, powiązania komunikacyjne z terenami zainwestowanymi.

Alternatywą /lub funkcją uzupełniającą/ może być przeznaczenie tych terenów na działalność gospodarczą pozarolniczą.

- W Posadzie Zarszyńskiej – przewidziane do rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnych, które predysponowane są do lokalizacji gminnego ośrodka sportu i rekreacji – położone przy istniejących stawach i istniejącym boisku piłki nożnej /boisko jest obecnie źle zlokalizowane, przede wszystkim pod względem dostępności komunikacyjnej/;

W MPZP należy szczególnie należy uwzględnić:

- możliwość wykorzystania istniejących stawów dla celów sportowo-rekreacyjnych,
- zapewnienie powiązań komunikacyjnych,
- sąsiedztwo terenów i obiektów podlegających zagospodarowaniu wg wytycznych konserwatorskich /zabytkowy browar, park podworski/.

Wskazane jest opracowanie wspólnego MPZP dla terenów sportowo-rekreacyjnych oraz terenów podlegających ochronie konserwatorskiej.

- Tereny ochrony dziedzictwa kulturowego wg oznaczeń na rysunku studium /załącznik nr 1/ w strefach ochrony: A, B i układów ruralistycznych.

3. Wskazane jest wydzielenie terenów budownictwa mieszkaniowego i usługowego w/w obszarze (inwestycje niepubliczne) do zorganizowanej działalności przede wszystkim w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. W obszarze gminy obowiązek sporządzania MPZP wystąpi przy zmianie przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze ze względów na przepisy szczególne oraz istniejące uwarunkowania.

4a. *Konieczne jest sporządzenie MPZP w miejscowości Bażanówka dla obszarów wymagających odlesienia w związku z inwestycją planowanego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 relacji Strachocina - Pogórska Wola.*

4b. Wskazuje się obowiązek sporządzenia MPZP dla wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej zieleni urządzonej – ZP1.

5. Wskazane jest opracowanie studium zagrożenia terenów wodami zalewowymi, którego ustalenia umożliwiłyby podejmowanie racjonalnych decyzji w zakresie:

- inwestycji służących ochronie zagrożonych terenów /regulacja rzek i potoków, obwałowania, poldery, rozwiązania komunikacyjne itp./,
- przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów /pod budownictwo, rolnictwo, zieleni itp./.

Ustalenia te stanowiąby wytyczne dla MPZP obejmujących tereny zagrożone zalewaniem.

6. Tereny wymagające przekształceń lub rehabilitacji.

- w celu dostosowania aktualnego zagospodarowania przestrzennego do kierunków, wskazana jest zmiana funkcji terenów w obszarach wskazanych na rysunku studium /załącznik nr 1/: rolnych na leśne i rozwoju zabudowy, w tym osadnictwa i zaplecza turystyki.

Zabudowę w MPZP kształtować należy w sposób uwzględniający uzasadnioną racjonalnie ochronę terenów o wysokiej bonitacji gleb /II i III klasa gruntów/; wskazane jest również ustalenie granic rolno-leśnych.

- Rehabilitacji podlegają tereny /obiekty/, których użytkowanie wg pierwotnego przeznaczenia zostało zaniechane, popadły w ruinę lub jakość zagospodarowania nie odpowiada potencjałowi danego miejsca. Poza pozostałościami parków podworskich, szczególnie ważne są obiekty browaru w Posadzie Zarszyńskiej /obecnie z-dy chłodnicze/ i popadająca w ruinę cegielnia oraz gorzelnia /nieczynna/ w Długiem.

Wskazane tereny /obiekty/ mogą być wykorzystane do:

- celów gospodarczych zgodnych z pierwotnym przeznaczeniem lub innych bez naruszenia zachowanej architektury przemysłowej,
- celów edukacyjnych i kulturowych,
- celów rekreacyjno-wypoczynkowych /parki podworskie, tereny wokół obiektów przemysłowych/.

## ROZDZIAŁ III

### POLITYKA PRZESTRZENNA

1. W ślad za ustaleniami kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, mając na uwadze zrównoważony rozwój wszystkich podstawowych dziedzin życia społecznego i ekonomicznego, do celów głównych polityki przestrzennej zaliczone będą:
  - osiągnięcie ładu i porządku w zagospodarowaniu przestrzennym,
  - rozwój gminy jako wyróżniającej się w regionie z ofertą wypoczynkowo – rekreacyjną, aktywizacja podmiotów społeczno-gospodarczych w obszarze zabudowy przylegającym do drogi krajowej nr 28 w Zarszynie, Długiem i Nowosielcach,
  - poprawa standardów i jakości życia mieszkańców,
  - rozwój infrastruktury technicznej i poprawy warunków komunikowania się,
  - utrwalenie i rozwój wartości krajobrazu kulturowego,
  - rozwój proinwestycyjnej polityki gminy,
  - rozwój rolniczej działalności gospodarczej w oparciu o walory przyrodnicze i bogate tradycje.
2. Do celów podporządkowanych zaliczone będą:
  - rozwój budownictwa wiejskiego w sposób organiczny i skoordynowany

- na bazie tradycyjnej struktury funkcjonalno – przestrzennej,
- rozwój średniej i małej przedsiębiorczości głównie w oparciu o lokalne surowce – jak przetwórstwo drzewne, rolno- spożywcze, opakowań dla produktów rolnych i.t.p.,
  - tworzenie nowych przestrzeni publicznych zorientowanej na wypoczynek i rekreację wraz z obiektami towarzyszącymi– zespołu gminnego ośrodka sportu i rekreacji przy istniejących stawach w Posadzie Zarszyńskiej,
  - tworzenie pełnej oferty wypoczynku i rekreacji od centrum masowej rozrywki ( jak powyżej) po zespoły zabudowy letniskowej i wypoczynku indywidualnego i rodzinnego, a także turystyki pieszej i rowerowej krajoznawczej,
  - ochrona walorów krajobrazowych i kulturowych w sposób skoordynowany z rozwojem społeczno – gospodarczym gminy.
3. Na podstawie kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się politykę przestrzenną:
- I. AKTYWIZACJA PODMIOTÓW SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH
  - II. RESTRUKTURYZACJA TRADYCYJNYCH WARTOŚCI GOSPODARCZYCH  
/obejmuje obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej/
  - III. UTRWALANIE TRADYCYJNYCH WARTOŚCI KULTUROWYCH  
/obejmuje strefy ochrony konserwatorskiej/
  - IV. OCHRONA MIENIA I LUDNOŚCI /obejmuje tereny zalewowe/
  - V. ROZWÓJ TURYSTYKI I REKREACJI  
/obejmuje tereny predysponowane do rozwoju turystyki i rekreacji/
  - VI. REHABILITACJA  
/obejmuje tereny i obiekty o potencjale gospodarczym i kulturowym, obecnie zdegradowane/

4. Instrumenty realizacji polityki przestrzennej

Instrumenty realizacji polityki przestrzennej dostosuje się do przyjętych celów.

Będą stosowane instrumenty polegające na :

- działaniach środowiskowych w gminie, integrujących społeczeństwo samorządowe na rzecz ładu i porządku w zagospodarowaniu przestrzennym poprzez konkursy, odczyty i propagowania ciekawych wzorów dot. form zabudowy i zagospodarowania siedlisk wiejskich,
- planowaniu przestrzennym ( polityka lokalizacyjna ) – poprzez opracowanie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, ustalające między innymi lokalne zasady kształtowania zabudowy,
- wspieraniu organizacyjnym i finansowym rozwoju : budownictwa mieszkaniowego, produkcyjno – wytwórczego, turystyki i wypoczynku, komunikacji i infrastruktury

- technicznej, rozwoju rolnictwa, poprawy struktury agrarnej, tworzenia dochodowych gospodarstw rodzinnych, scalania gruntów, podziałów na działki budowlane i uzbrojenia w infrastrukturę drogową i techniczną,
- stosowaniu ulg podatkowych,
  - wspieraniu grup producenckich i wiejskich spółdzielni,
  - opracowanie programów operacyjnych i rozwoju, niezbędnych do uzyskania środków finansowych z tzw. funduszy pomocowych, które są lub będą w najbliższych latach dostępne w kraju jak : SAPARD (na rozwój terenów rolnych), ISPA ( na ochronę środowiska i sieci komunikacyjną oraz na oczyszczanie zlewni rzek /, PHARE 2000 ( na tworzenie instytucji potrzebnych do realizacji i wspólnej polityki rolnej) i innych,
  - działaniach promocyjnych gminy na zewnątrz poprzez propagowanie walorów gminy, możliwości inwestowania i.t.p,
  - rozwinięciu współpracy z sąsiednimi gminami, z samorządami powiatów i samorządem wojewódzkim dla realizacji wspólnych programów z zakresu rozwoju terenów wiejskich i rozwiązywania problemów społecznych,
  - szkolenia kadry samorządowej w zakresie umiejętności wykorzystania środków z funduszy pomocowych.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **ZADANIA O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM**

Zadania ponadlokalne wynikające z Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy to :

- przełożenie odcinka drogi krajowej Nr. 28 na terenie miejscowości Zarszyn oraz dostosowanie jej parametrów technicznych w obszarze gminy do parametrów technicznych jedno jezdniowej drogi klasy G,
- dostosowanie parametrów technicznych dróg: wojewódzkiej nr 889 i powiatowych do parametrów technicznych dróg klasy Z.
- elektryfikacja linii kolejowej PKP.
- *przeprowadzenie przez północną część gminy przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 relacji Strachocina- Pogórska Wola, wraz z obiektami, urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem .*

## **ROZDZIAŁ V**

### **UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM uchwalonej UCHWAŁĄ Nr VIII/40/2011 Rady Gminy Zarszyn z dnia 8 czerwca 2011 r.**

#### **1. Uzasadnienie Zmiany Studium.**

Celem II Zmiany Studium jest umożliwienie realizacji na terenie gminy Zarszyn inwestycji przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 relacji Strachocina - Pogórska Wola wraz z obiektami, urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem.

## 2. Synteza Zmiany Studium.

II Zmiana Studium obejmuje tereny położone w północnej części gminy, przez które przebiega linia projektowanego, przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 relacji Strachocina - Pogórska Wola wraz z obiektami, urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem. II Zmiana Studium dotyczy wprowadzenia do Studium przyjętego Uchwałą Rady Gminy Zarszyn nr IV/27/2002 z dnia 30 grudnia 2002 z późniejszą zmianą, zapisów dopuszczających inwestycję planowanego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 relacji Strachocina - Pogórska Wola wraz z obiektami, urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem. Inwestycja planowana jest równoległe wzdłuż istniejącego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN300 relacji Strachocina - Krosno - Warzyce, po jego południowej stronie. II Zmiana Studium dotyczy terenów położonych wg dotychczasowego Studium w:

1. Strefie osadnictwa w obszarze zabudowy:

- a) tereny budownictwa wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego istniejącego i potencjalnego,
- b) tereny usług publicznych,
- c) tereny zieleni urządzonej (w tym istniejących parków podworskich).

2. Obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- a) tereny wyłączone z zabudowy, w tym tereny najbardziej korzystne dla rolnictwa,
- b) tereny mało korzystne dla rolnictwa,

3. Obszarach środowiska przyrodniczego i jego ochrony:

A) tereny lasów i skupisk zieleni istniejących i potencjalnych, b) Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) GZWP nr 432, „Dolina Rzeki Wisłok”. Ze względu na zasięg obszaru przedmiotowej II Zmiany Studium nie wystąpiła pełna problematyka ustaleń wymaganych dla uregulowania w Studium. Zmiany dokonane dotyczą:

1. Na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego. Polityka Przestrzenna”, stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Zarszyn nr IV/27/2002 z dnia 30 grudnia 2002 roku z późniejszą zmianą, wprowadzono linię określającą przebieg projektowanego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN 700 relacji Strachocina Pogórska Wola wzdłuż istniejącego przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN300 relacji Strachocina-Krosno- [2. W tekście Studium pt. „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego. Polityka Przestrzenna”, stanowiącym załącznik nr 2 do Uchwały Rady Gminy Zarszyn nr IV/27/2002 z dnia 30 grudnia 2002 roku z późniejszą zmianą:

uzupełniono dotychczasowe zapisy dopuszczając, w ramach dotychczasowego zagospodarowania terenów, lokalizację przesyłowego gazociągu wysokoprężnego DN700 relacji Strachocina - Pogórska Wola wraz z obiektami, urządzeniami i towarzyszącą infrastrukturą techniczną w tym światłowodem, - określono obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. II Zmianę Studium wyróżniono:

- w tekście - kolorem czerwonym, kursywą oraz ujęto w nawiasy z oznaczeniem numeru zmiany.
- na rysunku Studium wprowadzając granice obszaru objętego II Zmianą oraz symbol literowy i numer wyróżniający spośród innych obszarów - 1.G.



## **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZARSZYN UCHWALONEJ UCHWAŁĄ NR LVI/384/2018 RADY GMINY ZARSZYN Z DNIA 31 SIERPNI 2018 ROKU**

Przedmiotem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn jest określenie obszaru przestrzeni publicznej-zieleni urządzonej w miejscowości Zarszyn, w granicy wskazanej na załączniku graficznym do Uchwały Nr XLV/312/2017 Rady Gminy Zarszyn z dnia 20 grudnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn.

Zmiana Studium została sporządzona stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118 poz. 1233).

W zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn stosownie do art.10 ust. 2 ustawy o pizp określono:

### **1. uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:**

**a. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Zarszyn oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,**

**b. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**

Na rysunku Studium „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, Polityka Przestrzenna (Załącznik Nr 1) fragment „terenu wyłączanego z zabudowy” w miejscowości Zarszyn, określono jako „obszar przestrzeni publicznej-zieleni urządzonej – ZP1”.

W tekście studium (Załącznik Nr 2) w rozdziale II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w obszarze zabudowy po strefie C. TURYSTYKI, REKREACJI I WYPOCZYNKU wprowadzono strefę C.1. OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ-ZIELENI URZĄDZONEJ – ZP1. Wyznaczony obszar przeznacza się, poza zielenią wysoką i niską, pod lokalizację: ciągów komunikacyjnych w tym ścieżek spacerowych i rowerowych, placów zabaw, niewielkich zbiorników wodnych, obiektów małej architektury (np. place zabaw, fontanny), obiektów sportowych i rekreacyjnych (np. boiska, pole golfowe), obiektów związanych z funkcją komunikacyjną (np. schody, ścieżki, mostki) itp. Dla tego obszaru w ramach kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów zalecono wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, dopuszczono lokalizację czasowych - sezonowych, nie związanych trwale z gruntem obiektów gastronomicznych, określono powierzchnię biologicznie czynną, miejsca postojowe w zależności od potrzeb.

Ze względu na brak terenów przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową nie był uwzględniany bilans tych terenów. Odstąpiono również od wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych oraz analiz dotyczących możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, o którym mowa w art. 10 ust 1 pkt 7 ustawy o pizp.

Brak audytu krajobrazowego;

3. **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Dla obszaru ZP1 określono zasady ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ze szczególnym uwzględnieniem dbałości o walory krajobrazowe oraz bezwzględne zachowanie wymogów określonych przepisami dotyczącymi gospodarki wodno-ściekowej, składowania i unieszkodliwiania odpadów. Obszary oraz zasady ochrony uzdrowiskowej nie dotyczą obszaru objętego zmianą Studium;
4. **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
5. **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** W części tekstowej Studium dla obu obszaru zmiany określono iż należy zapewnić powiązanie obszaru z drogą publiczną i ograniczyć lokalizację infrastruktury technicznej do niezbędnych, związanych z funkcją podstawową, elementów;
6. **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym** – Wyznaczony zmianą „Obszar przestrzeni publicznej-zieleni publicznej urzędzonej – ZP1” przeznaczony jest na inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Realizowane na jego obszarze, obiekty rekreacyjne i sportowe, ciągi piesze, place, urządzona zieleń w postaci nasadzeń parkowych stosownie do zapisów art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121) stanowią cel publiczny;
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** – Przez obszar zmiany przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Besko – Sanok, której przebieg był już uwzględniony w obowiązującym Studium;
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 przestrzeni publicznej** – Wyznaczony zmianą obszar jest obszarem przestrzeni publicznej i został wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Rozdziale II - „VI. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MPZP”
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.**  
Wyznaczony zmianą obszar (obejmujący między innymi grunty wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze) został wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pkt 8.
10. **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
11. **obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych** - Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Zapisy zmiany Studium wnoszą, aby przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić ograniczenia wynikające z przylegania obszaru do wału przeciwpowodziowego rowu Graniczny i rowu Zawisłocze oraz zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych.

12. **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
13. **obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia 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 z późn. zm.)** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
14. **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
14. **a obszary zdegradowane** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
15. **granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
16. **obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie** – w zmianie Studium nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

## **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZARSZYN UCHWALONEJ UCHWAŁĄ XIII/89/2019 RADY GMINY ZARSZYN Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2019 ROKU**

Przedmiotem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn jest określenie obszaru zabudowy produkcyjnej w miejscowości Pielnia w gminie Zarszyn, w granicy wskazanej na załączniku graficznym do Uchwały Nr LII/360/2018 Rady Gminy Zarszyn z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn.

Zmiana Studium została sporządzona stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118 poz. 1233).

W zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn stosownie do art.10 ust. 2 ustawy o pizp określono:

1. **uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:**
  - a. **kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Zarszyn oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,**
  - b. **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**Na rysunku Studium „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, Polityka Przestrzenna (Załącznik Nr 1) fragment terenu mało korzystnego dla rolnictwa, wyłączonego z zabudowy w miejscowości Pielnia, określono jako „obszar zabudowy produkcyjnej – P1”.

Tekst studium (Załącznik Nr 2) uzupełniono o UWARUNKOWANIA DLA OBSZARU OBJETEGO ZMIANĄ (...) a w rozdziale II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w obszarze zabudowy w strefie B. DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ i PRODUKCYJNRJ POZAROLNICZEJ wprowadzono obszar B.1 – OBSZAR ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ – P1. Wyznaczony obszar przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną (m. in. budynki i hale produkcyjne), składy, magazyny, hurtownie, zakłady przetwórcze i remontowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy oraz place manewrowe i parkingi. Dopuszcza się również zabudowę usługową z wyłączeniem usług publicznych. Dla tego obszaru w ramach kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów określono maksymalną wysokość zabudowy obiektów, powierzchnię biologicznie czynną, powierzchnię i wskaźnik zabudowy i minimalną ilość miejsc postojowych.

Ze względu na brak terenów przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową nie był uwzględniany bilans tych terenów. Odstąpiono również od wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych oraz analiz dotyczących możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, o którym mowa w art. 10 ust 1 pkt 7 ustawy o pizp.

Brak audytu krajobrazowego;

3. **obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Dla obszaru P1 określono zasady ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez dbanie o walory estetyczne zabudowy i zagospodarowania obszaru, bezwzględne zachowanie wymogów określonych przepisami w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, składowania i unieszkodliwiania odpadów oraz obowiązek zastosowania rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne przyszłe oddziaływanie przedsięwzięć wyłącznie do granic obszaru P1. Obszary oraz zasady ochrony uzdrowiskowej nie dotyczą obszaru objętego zmianą Studium;
4. **obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
5. **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** Obsługa komunikacyjna jest zapewniona z przyległej drogi publicznej a w niezbędną sieć i urządzenia infrastruktury technicznej obszar należy wyposażyć.
6. **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
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** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
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 przestrzeni publicznej** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
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** - podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na obszar tożsamy z obszarem zmiany studium;
10. **kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;

11. **obszary szczególnego zagrożenia powodzą oraz obszary osuwania się mas ziemnych** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
12. **obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
13. **obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia 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 z późn. zm.)** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
14. **obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
14. **a obszary zdegradowane** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
15. **granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** – nie dotyczy obszaru objętego zmianą Studium;
16. **obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie** – w zmianie Studium nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.