

WÓJT GMINY HORYNIEC-ZDRÓJ

**ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr 248/XXX/02
Rady Gminy Horyniec-Zdrój
z dnia 27 lutego 2002 r.**

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY HORYNIEC-ZDRÓJ**

**KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

JEDNOLITY TEKST STUDIUM

Horyniec-Zdrój 2000 r.

WÓJT GMINY HORYNIEC-ZDRÓJ

**ZAŁĄCZNIK Nr 1
do Uchwały Nr XL/253/2014
Rady Gminy Horyniec-Zdrój
z dnia 18 marca 2014 r.**

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY HORYNIEC-ZDRÓJ**

**KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

ZMIANA STUDIUM – I ETAP

***ZMIANA STUDIUM – I ETAP została wyróżniona w tekście studium
czcionką „kursywa” koloru czarnego na stronach koloru niebieskiego
– a na rysunku studium oznaczeniami wyróżnionymi w oznaczeniach.***

Horyniec-Zdrój 2014 r.

Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Horyniec-Zdrój

WÓJT GMINY HORYNIEC-ZDRÓJ

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr/...../2022
Rady Gminy Horyniec-Zdrój
z dnia2022 r.**

ZMIANA 1/2021

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HORYNIEC-ZDRÓJ

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANA STUDIUM 1/2021 została wyróżniona w tekście studium czcionką koloru czerwonego – a na rysunku studium oznaczeniami wyróżnionymi w oznaczeniach.

Horyniec-Zdrój 2022 r.

INFORMACJE OGÓLNE:

- **PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA**
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr. 89 poz. 415 z późn. zm.),
 - Uchwała Nr. 38 / V /97 Rady Gminy Lubaczów z dnia 25.06.1997 r. o przystąpieniu do sporządzania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubaczów.
- **OKRES OPRACOWANIA STUDIUM**
czerwiec – grudzień 1998 r.
- **AUTOR OPRACOWANIA**
mgr inż. arch. Zygmunt Strączyk – uprawnienia urbanistyczne nr.622 / 88
- **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**
 - Opracowanie Studium pod względem formalnym podzielone jest na 2 części :
 - Część I-szą - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego
 - Część II-gą - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego uzupełnione dodatkowo o :
 - Podstawowe Dokumenty Formalno-Prawne Studium
 - Materiały Pomocnicze do Studium
 - Pod względem merytorycznym Studium podzielone jest na część tekstową i część rysunkową (skala 1:25 000).
 - Część rysunkowa Studium obejmuje :
 - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego :
 - Uwarunkowania Zewnętrzne,
 - Struktura Funkcjonalno – Przestrzenna,
 - Infrastruktura Techniczna,
 - Struktura Terenów Rolno-Leśnych,
 - Studium Uwarunkowań Konserwatorskichwykonane w jednym egzemplarzu,
 - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego :
 - Struktura Funkcjonalno-Przestrzenna,
 - Infrastruktura Techniczna,
 - Polityka Przestrzenna.
 - Pod względem praktycznym komplet opracowania obejmuje :
 - Egzemplarz Archiwalny – przeznaczony do przechowywania przez Zarząd Gminy Lubaczów , który obejmuje :
 - komplet „pierworysów” – rysunków jw.
 - tekst Studium (Uwarunkowania + Kierunki Zag. Przestrzennego),
 - komplet Dokumentów Formalno-Prawnych Studium,
 - komplet Materiałów Pomocniczych do Studium
 - Egzemplarz Roboczy - przeznaczony do stosowania w praktyce planistycznej :
 - tekst Studium,
 - kolorowe kserokopie wykonane z „pierworysów” - jw.
 - spis Dokumentów Formalno-Prawnych Studium znajdujących się w egzemplarzu archiwalnym,
 - spis Materiałów Pomocniczych do Studium znajdujących się w egzemplarzu archiwalnym.

2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HORYNIEC

- 2.1. ZARYS STRATEGII ROZWOJU GMINY HORYNIEC
 - 2.1.1. Wprowadzenie
 - 2.1.2. Diagnoza stanu istniejącego
 - 2.1.2.1. Bariery i ograniczenia rozwoju gminy
 - 2.1.2.2. Bodźce i stymulanty rozwoju gminy
 - 2.1.2.3. Główne problemy rozwojowe gminy
 - 2.1.3. Podstawowe założenia programowe rozwoju gminy Horyniec
 - 2.1.4. Zestawienie zadań strategicznych dla rozwoju gminy Horyniec
- 2.2. TERENY OSADNICZE GMINY
 - 2.2.1. Struktura funkcjonalna terenów
 - 2.2.2. Kierunki przekształceń terenów osadniczych gminy
 - 2.2.3. Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji
 - 2.2.4. Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- 2.3. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ HORYŃCA-ZDROJU
 - 2.3.1. Charakterystyka ogólna kierunków przekształceń
Zmiana Studium – I Etap
Zmiana 1/2021 Studium
 - 2.3.2. Obszary zabudowane uzdrowiska
 - 2.3.3. Tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji
 - 2.3.4. Tereny przeznaczone do zabudowy
 - 2.3.5. Inne tereny zainwestowania uzdrowiskowego
 - 2.3.6. Tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej
 - 2.3.7. Układ komunikacyjny uzdrowiska
 - 2.3.7.1. Układ drogowy
 - 2.3.7.2. Klasyfikacja układu drogowego
 - 2.3.7.3. Parkingi
 - 2.3.7.4. Ścieżki rowerowe
 - 2.3.8. Systemy infrastruktury technicznej uzdrowiska
- 2.4. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
 - 2.4.1. Charakterystyka ogólna przekształceń sfery rolnej
 - 2.4.2. Interpretacja problematyki rolnej w ustaleniach Studium
- 2.5. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ EKOSYSTEMÓW LEŚNYCH
- 2.6. KIERUNKI ROZWOJU UKŁADÓW KOMUNIKACYJNYCH GMINY
 - 2.6.1. Układ kolejowy
 - 2.6.2. Układ drogowy
 - 2.6.3. Parkingi
 - 2.6.4. Ścieżki rowerowe
- 2.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 2.7.1. Zaopatrzenie w wodę
 - 2.7.2. Gospodarka ściekowa
 - 2.7.3. Gospodarka odpadami
 - 2.7.4. Gazownictwo
 - 2.7.5. Elektroenergetyka
 - 2.7.6. Telekomunikacja

- 2.8. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI-REKREACJI I WYPOCZYNKU
- 2.9. KIERUNKI ROZWOJU LECZNICTWA UZDROWISKOWEGO W HORYŃCU-ZDROJU
 - 2.9.1. Model funkcjonalno-przestrzenny lecznictwa uzdrowiskowego
 - 2.9.2. Program użytkowy Dzielnicy Lecznictwa Uzdrowiskowego
- 2.10. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH
 - 2.10.1. Ochrona wartości przyrodniczych
 - 2.10.2. Obszary górnicze
 - 2.10.3. Ochrona gruntów rolnych i leśnych
 - 2.10.4. Kierunki ochrony Dziedzictwa Kulturowego
- 2.11. OCHRONA LOKALNYCH WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 - 2.11.1. Ochrona ujęć wód podziemnych
 - 2.11.2. Korytarze ekologiczne
 - 2.11.3. Strefy ochrony uzdrowiskowej Horyńca-Zdroju
- 2.12. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY
 - 2.12.1. Zasady prowadzenia polityk problemowych
 - 2.12.2. Polityka lokalizacyjna gminy
 - 2.12.3. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których opracowanie jest obowiązkowe
 - 2.12.4. Zasady realizacji polityki przestrzennej
 - 2.12.5. Zestawienie zadań o charakterze ponadlokalnym
- 2.13. REALIZACJA ZADAŃ OBRONY CYWILNEJ
- 2.14. ZADANIA I PROGRAMY WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO
- 2.15. WNIOSKI DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO
- 2.16. **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM – I ETAP**
- 2.17. **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY 1/2021 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HORYNIEC-ZDRÓJ**
- 3. DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE STUDIUM GMINY HORYNIEC (tylko w egzemplarzu archiwalnym)
 - 3.1. Spis Dokumentów

2.3. KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENIA STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ HORYNCA-ZDROJU.

W ramach Zmiany 1/2021 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Horyniec-Zdrój, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości uzdrowskiej HORYNIEC-ZDROJ - na obszarze objętym ww. zmianą studium - wyodrębnia się następujące grupy terenów funkcjonalnych, oznaczonych symbolami:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy,
- MNj – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNj/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami dla mieszkańców i usług publicznych oświatowo-społecznych
- MNj/MP – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / zabudowy pensjonatowej
- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- U – tereny zabudowy usługowej
- EC – teren kotłowni C.O.
- UZ – teren usług lecznictwa uzdrowskiego,
- US – tereny sportu i rekreacji
- ML – tereny zabudowy letniskowej
- KZ – teren drogi urządzonej
- KDW – tereny drogi projektowanej

W celu zapewnienia pełnej kompatybilności i synchronizacji granic własnościowych terenu objętego niniejszą zmianą studium z pozostałymi terenami w aspekcie aktualnych map numerycznych oraz z koniecznością uwzględnienia w niniejszej zmianie studium rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych terenów, w prawie obowiązujących 2-ch miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - „Horyniec-Zdrój – POŁUDNIE” i „Horyniec-Zdrój – 1/2001”, część terenów funkcjonalnych zlokalizowanych na obrzeżu niniejszej zmiany studium, stanowi przedłużenie analogicznych terenów funkcjonalnych, usytuowanych na obrzeżach zmiany studium. Dla tej grupy terenów funkcjonalnych (MN/U, UZ, ML) ustalenia w ramach zmiany studium mają jedynie charakter sygnałny, ponieważ ustalenia kompleksowe odnoszące się do nich zawarte są w obowiązującym studium i w ww. planach miejscowych.

Dla pozostałej grupy terenów funkcjonalnych - objętych w całości zakresem przestrzennym niniejszej zmiany studium – ustala się podstawowe wskaźniki oraz parametry zagospodarowania terenu:

- 1) Teren oznaczony symbolem MN – wskazany dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy:
 - a) wskaźniki oraz parametry zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik intensywności zabudowy – w granicach 0,50 - 0,70
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – w granicach 30 – 50 %
 - minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - utrzymuje się i dopuszcza poszerzenie terenu sektora zabudowy garażowo-gospodarczej mieszkańców,
 - b) cechy zabudowy mieszkaniowej:
 - liczba kondygnacji nadziemnych – w granicach II - IV, pod warunkiem rozwiązaniem kondygnacji IV w formie użytkowego poddasza,

- powierzchnia zabudowy 1-go budynku mieszkalnego – do 550 m²
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 12,0 m
 - geometria dachu –kąt nachylenia połaci - w granicach 5° - 40°, wysokość do kalenicy - do 15 m,
- c) cechy zabudowy garażowo-gospodarczej:
- parametry zabudowy jednakowe dla wszystkich obiektów
 - typ zabudowy – szeregowa
 - liczba kondygnacji nadziemnych – I
 - szerokość boksu garażowo-gospodarczego w granicach działki – 4,0 m
 - geometria dachu – dachy 1-spadowe o nachyleniu 15°
- 2) Teren oznaczony symbolem MNj – wskazany dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
- wskaźnik intensywności zabudowy – w granicach 0,10 - 0,50
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – w granicach 30 - 60 % działki budowlanej,
 - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 0,10 ha
 - minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 2 miejsca / działka,
 - dopuszczalna wolnostojąca zabudowa garażowo-gospodarczą, uzupełniającą budynki mieszkalne,
- b) cechy zabudowy:
- liczba kondygnacji nadziemnych – do II, z rozwiązaniem kondygnacji II w formie użytkowego poddasza,
 - powierzchnia zabudowy budynków wyłącznie mieszkalnych – do 250 m²
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4,0 m,
 - geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych – w granicach 25° - 40°, wysokość do kalenicy/ wierzchołka dachu – do 12,5 m,
 - powierzchnia zabudowy bud. garażowo-gospodarczych – w granicach 25-100 m²,
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowo-gospdarczych - I
- 3) Dla terenów oznaczonych symbolem U – wskazanych dla zabudowy usługowej:
- a) w zakresie wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu:
- wskaźnik intensywności zabudowy – w granicach 0,15 – 0,75
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – w granicach 15 - 50 %
 - wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 1 miejsce na 20 m² pow. usługowej
- b) w zakresie cech zabudowy:
- liczba kondygnacji nadziemnych – do II, z wyjątkiem strefy ekspozycji zabytku wynoszącej 50,0m od terenu wpisanego do rejestru zabytków, gdzie liczba kondygnacji nadziemnych - do I i wysokości do kalenicy 6,5m,
 - powierzchnia zabudowy – w granicach 50 - 1500 m²
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 9,0 m
 - geometria dachu – wysokość do kalenicy/wierzchołka dachu – do 12,5 m, kąt nachylenia połaci – w granicach 5 - 30°

- 4) Teren oznaczony symbolem US – wskazanego dla funkcji sportowo-rekreacyjnej:
- a) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - funkcja główna terenu – stadion sportowy z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi,
 - wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,15 %
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 75 %
 - wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych – minimum 15 stanowisk,
 - b) cechy zabudowy kubaturowej (socjalnej) – towarzyszącej funkcji głównej:
 - liczba kondygnacji nadziemnych – do II,
 - powierzchnia zabudowy - do 500 m²
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 8,0 m
 - geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych – w granicach 5° - 35°, wysokość do kalenicy – do 12,5 m
- 5) Teren oznaczony symbolem EC – wskazany dla kotłowni c.o. na paliwo ekologiczne:
- a) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik intensywności zabudowy – w granicach 0,05 – 0,15
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15 %
 - b) cechy zabudowy :
 - liczba kondygnacji nadziemnych – I
 - powierzchnia zabudowy – do 300 m²
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 10,0 m
 - geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych – w granicach 5 - 35°, wysokość do kalenicy/wierzchołka dachu – do 15,0 m
- 6) Teren oznaczony symbolem ZP – wskazany dla urządzonej zieleni publicznej:
- a) wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,10
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – w granicach 90 - 100 %
 - a) cechy zabudowy:
 - dopuszczalne obiekty kubaturowe o funkcji parkowej I kondygnacyjne,
 - powierzchnia zabudowy – do 100 m²
 - geometria dachu – nachylenie połaci dachowych w granicach 5 – 40°, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – maksymalnie 4,0 m
- 7) Teren zabudowy MNj/MP teren przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej dla obsługi turystów turystów:
- a) dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo-pensjonatową,
 - b) dopuszcza się zabudowę garażowo-gospodarczą w formie wolnostojącej - przeznaczoną do garażowania do 2 samochodów osobowo-dostawczych o ciężarze własnym do 3,5 tony i dla funkcji składowej – uzupełniającej funkcję składową budynku mieszkalnego,
 - c) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy – w granicach 0,05 – 0,45
- wskaźnik miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – minimum 2 miejsca na 1 działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym i minimum 5 miejsc na działkę zabudowaną budynkiem mieszkalno-pensjonatowym,
- na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację 1-go budynku mieszkalnego, lub pensjonatowego i 1 budynku garażowo-gospodarczego,
- budynki mieszkalne i mieszkalno-pensjonatowe lokalizuje się w I-szej linii zabudowy drogi wewnętrznej - w odległości minimum 6,0 m od granicy frontowej działki,
- budynki garażowo-gospodarcze lokalizuje się w II-giej linii zabudowy drogi wewnętrznej – za budynkami mieszkalnymi,
- zieleń działkowa - pas pas terenu między ogrodzeniem frontowym działki a zabudową przeznacza się dla trawników i ozdobnej zieleni krzewiastej – z wykluczeniem drzew,
- gabaryty zabudowy mieszkalnej i pensjonatowej:
 - liczba kondygnacji nadziemnych – do II,
 - kondygnacja II rozwiązana w formie użytkowego poddasza
 - powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – do 250 m²
 - powierzchnia zabudowy budynku pensjonatowego lub mieszkalno-pensjonatowego – do 350 m²
 - długość elewacji frontowej – do 30 m
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 4,0 m
 - geometria dachu:
 - forma dachu – wielospadowy
 - kierunek kalenicy – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej
 - kąt nachylenia połaci – w granicach 20 - 400
 - wysokość do kalenicy – do 8,5 m
 - kolorystyka elewacji:
 - kolorystyka ścian – maksymalnie 3-barwna
 - kolorystyka pokrycia dachowego – zharmonizowana z kolorystką ścian zewnętrznych,
- d) gabaryty zabudowy garażowo-gospodarczej:
 - liczba kondygnacji nadziemnych – I,
 - powierzchnia zabudowy – do 100 m²,
 - długość elewacji frontowej – do 15,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 3,0 m,
 - geometria dachu:
 - forma dachu – 1-no lub 2-spadowy,
 - kierunek kalenicy – równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej,
 - kąt nachylenia połaci – w granicach 20 – 30°
 - wysokość do kalenicy – do 6,0 m

- 8) Droga zbiorcza – oznaczona symbolem KZ:
- pełna segregacja ruchu kołowego i pieszego,
 - szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach 6,0 – 15,0 m
 - szerokość jezdni – minimum 6,0 m (2 x 3,0 m)
 - chodniki – minimum 1-stronne o szerokości minimum 2,0 m
 - dopuszczalne miejsca parkingowe dla samochodów osobowych o maksymalnej liczbie 10 stanowisk w 1-nym zgrupowaniu - dostępne z pasa jezdni drogi,
- 9) Drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW:
- szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach 6,0 – 15,0 m
 - szerokość jezdni – minimum 3,5 m
 - chodniki - 1-stronne, o szerokości minimum 2,0 m
 - dopuszczalne miejsca parkingowe w formie odrębnego pasa postojowego – dostępne bezpośrednio z jezdni,
 - maksymalna liczba miejsc parkingowych w jednym zgrupowaniu - 20
- 10) Dla wszystkich ww. terenów funkcjonalnych - ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie:
- a) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ochrona i konserwacja starodrzewia,
 - ochrona w stanie naturalnym istniejących cieków wodnych,
 - tereny funkcjonalne, położone w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1585, podlega ochronie ze strony służb konserwatorskich, z uwagi na obowiązywanie na nim ograniczenia liczby kondygnacji nadziemnych planowanych obiektów do I i wysokości do kalenicy do 6,5m w odległości 50,0 m od terenu wpisanego do rejestru zabytków,
 - teren stanowiska archeologicznego nr 8/100-89AZP, położonego na terenie oznaczonym w zmianie studium symbolem 2ZP, podlega ochronie służb konserwatorskich w aspekcie ochrony dziedzictwa kulturowego terenu. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w obrębie lokalizacji stanowiska archeologicznego wskazuje się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji prac ziemnych.
- b) w zakresie rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- pełna gazyfikacja terenu,
 - modernizacja uzbrojenia terenu pod względem sieciowej infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - dopuszczalność budowy dodatkowych ciągów pieszo – jezdnych i rowowych, nie wyznaczonych na rysunku zmiany Studium.
- c) w zakresie ustalenia obszarów dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- teren objęty zmianą 1/2021 studium objęty jest w całości obowiązaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Horyniec-Zdrój – 1/2001” – bezterminowe utrzymanie obowiązywania planu miejscowego na ww. terenie,
 - w obrębie terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Horyniec – Zdrój – Południe”, utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia.

d) w zakresie zasad rewitalizacji i przekształceń:

- pełna rekultywacja terenu po b. osadnikach gnilnych (kanalizacyjnych)

2.17. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY 1/2021 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HORYNIEC-ZDRÓJ.

Podstawę formalno-prawną do sporządzenia Zmiany 1/2021 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Horyniec-Zdrój, stanowi Uchwała Nr XXX.273.2021 Rady Gminy Horyniec-Zdrój z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 1/2021 studium gminy, uchwalonego Uchwałą Nr 248/XXX/02 Rady Gminy Horyniec-Zdrój z dnia 27 lutego 2002 r.

Zmianą 1/2021 studium gminy objęty jest obszar o łącznej powierzchni ok. 27,0 ha, usytuowany w południowej części terenów zabudowanych Horyńca-Zdroju – sąsiadujących od strony północnej z centrum usługowo-administracyjnym uzdrowiska i całej gminy. Zmiana studium gminy obejmuje tereny Horyńca-Zdroju, położone po obu stronach ul. Jana III Sobieskiego – stanowiącej fragment głównego ciągu pieszo-jezdnego uzdrowiska, łączącego Dzielnicę Lecznictwa Uzdrowskiego z zalewem rekreacyjno-wypoczynkowym na potoku Radrużka.

W przeszłości ww. teren stanowił wielofunkcyjną bazę dużego kombinatu PGR (magazynowo-sprzętową, hodowlaną i mieszkaniową z własną infrastrukturą techniczną i kotłownią c.o.) – sprywatyzowaną lub skomunalizowaną na początku lat 90-tych XX wieku.

Konieczność dokonania zmiany 1/2021 studium gminy wynika ze stanowiska Rady Gminy Horyniec-Zdrój, stwierdzającej potrzebę dokonania fragmentarycznych zmian w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „HORYNIEC-ZDRÓJ 1/2001” - uchwalonym Uchwałą Nr VII/49/2003 Rady Gminy Horyniec-Zdrój z dnia 9 września 2003 r. (Dz.U. Woj. Podkarpackiego z 2003 r. Nr 160 poz. 2037).

Rada Gminy Horyniec-Zdrój stwierdziła, że na terenie objętym obowiązkiem MPZP „Horyniec-Zdrój – 1/2001” występują 3 tereny funkcjonalne, dla których ustalenia straciły aktualność i wymagają zmiany. Są to:

- teren oznaczony w planie symbolem 2WW obejmujący studnię głębinową i tereny zielone w strefie ochronnej studni – która została zlikwidowana i aktualnie nie istnieje,
- teren oznaczony w planie symbolem MP, przeznaczony dla zabudowy pensjonatowej, który wobec słabej dynamiki tego budownictwa wymaga w ocenie władz samorządowych zmiany na zabudowę jednorodzinną.
- teren oznaczony w planie symbolem 6UP, przeznaczony jest w planie miejscowym dla nieuciążliwych usług publicznych i położony jest powyżej terenu zlikwidowanej studni.

Jednocześnie, w wyniku przeprowadzonej Analizy Zgodności między ustaleniami studium gminy Horyniec-Zdrój, a planem miejscowym „Horyniec-Zdrój – 1/2001” stwierdzono, że planowana zmiana ww. planu miejscowego byłaby niezgodna z ustaleniami obowiązującym studium gminy – w związku z czym w celu doprowadzenia do wymaganej ustawowo zgodności między obydwoma ww. dokumentami, przed sporządzeniem zmiany planu miejscowego, należy sporządzić i uchwalić stosowną zmianę studium gminy.

Wymóg taki wynika z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), stwierdzającym że rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, muszą być zgod-

ne z ustaleniami funkcjonalno-przestrzennymi obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponadto, w planowanych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych niniejszej zmiany studium, należało dodatkowo uwzględnić fakt, że teren zmiany 1/2021 studium gminy i zmiany 1/2021 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „HORYNIEC-ZDRÓJ – 1/2001”, sąsiaduje od strony południowej z terenem innego planu - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „HORYNIEC-ZDRÓJ POŁUDNIE”, uchwalonego Uchwałą Nr XL/254/2014 Rady Gminy Horyniec-Zdrój z dnia 18 marca 2014 r. (Dz.U. Woj. Podkarpackiego z 2014 r. poz. 1375) -, a rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne we wszystkich ww. dokumentach muszą być ze sobą spójne. Zatem z uwagi na:

- przejrzystość i kompatybilność rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych studium na obszarze zmiany 1/2021 studium gminy,
- aktualne występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym ww. zmianą studium,
- wymóg honorowania obowiązujących rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na styku planu „Horyniec-Zdrój – 1/2001” oraz planu „Horyniec-Zdrój – Południe”,
- wymóg prawny pełnej synchronizacji granic własnościowych terenów objętych niniejszą zmianą studium, z aktualnie obowiązującymi mapami numerycznymi,

Zmianą studium objęto obszar nieco większy niż by to tylko wynikało z zakresu przestrzennego terenów funkcjonalnych - bezpośrednio wywołujące potrzebę zmiany studium i planu miejscowego „Horyniec-Zdrój – 1/2001”.

Również, z uwagi na specyfikę miejscowości uzdrowskiej i gminy uzdrowskiej oraz obowiązywanie na analizowanym obszarze Statutu Uzdrowiska Horyniec-Zdrój uchwalonego Uchwałą Nr XXII/114/2012 Rady Gminy Horyniec Zdrój z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia statutu uzdrowiska Horyniec-Zdrój (Dz.U. Woj. Podkarpackiego z 2012 r. poz.1651) - ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XXIII.193.2020 Rady Gminy Horyniec-Zdrój z dnia 4 listopada 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXII/114/2012 Rady Gminy Horyniec-Zdrój z dnia 28 czerwca 2012 r, w sprawie uchwalenia statutu uzdrowiska Horyniec-Zdrój - w rozwiązaniach niniejsze zmiany studium, uwzględniono przepisy statutu bezpośrednio łączące się ze sferą planowania przestrzennego, którymi są:

- zasięgi przestrzenne tzw. stref ochrony uzdrowskiej A, B i C,
- występowanie obszarów górniczych
- ustalenia dotyczące funkcji obiektów i terenów, wielkości działek budowlanych, wskaźnika zieleni, intensywności zabudowy oraz wskaźnika miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Teren objęty zmianą 1/2021 studium gm. Horyniec-Zdrój, położony jest:

- w całości na obszarze strefy B ochrony uzdrowskiej Horyniec-Zdrój,
- częściowo na obszarze górniczym wód mineralnych (siarczkowych) „Horyniec” - stanowiącym podstawę lecznictwa uzdrowskiego w uzdrowsku.
- w całości na Roztoczańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – funkcjonującym na podstawie Uchwały Nr XXXIX/783/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. w sprawie Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Pod. Z 2013 r., poz. 3586).

Formułując ustalenia do przedmiotowej zmiany studium uwzględniono również Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego niniejszą zmianą studium w poziomie roku 2021 – stanowiące odrębne opracowanie.

Projekt zmiany 1/2021 studium został opracowany zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz rozporządzeniem 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).

Nieujęte w Zmianie 1/2021 studium zagadnienia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występują na obszarze Gminy Horyniec-Zdrój - w granicach objętych zmianą studium. Dotyczy to w szczególności zagadnień, które nie występowały jako obowiązkowy zakres ustaleń studium zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie występują aktualnie - są to:

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 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.),
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W ramach Zmiany 1/2021 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Horyniec-Zdrój, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości uzdrowskiej HORYNIEC-ZDROJ - na obszarze objętym ww. zmianą studium - wyodrębniono następujące grupy terenów funkcjonalnych - oznaczonych symbolami:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy,
MNj – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNj/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami dla mieszkańców i usług publicznych oświatowo-społecznych
MNj/MP – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / zabudowy pensjonatowej
ZP - tereny zieleni urządzonej,
U – tereny zabudowy usługowej
EC – teren kotłowni C.O.
UZ – teren usług lecznictwa uzdrowskiego,
US – tereny sportu i rekreacji
ML – tereny zabudowy lotniskowej
KZ – teren drogi zbiorczej
KDW – tereny drogi wewnętrznej

W celu zapewnienia pełnej kompatybilności i synchronizacji granic własnościowych terenu objętego niniejszą zmianą studium z pozostałymi terenami w aspekcie aktualnych map numerycznych oraz z koniecznością uwzględnienia w niniejszej zmianie studium rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych terenów, w prawie obowiązujących 2-ch miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - „Horyniec-Zdrój – POŁUDNIE” i „Horyniec-Zdrój – 1/2001”, część terenów funkcjonalnych zlokalizowanych na obrzeżu niniejszej zmiany studium, stanowi przedłużenie analogicznych terenów funkcjonalnych, usytuowanych poza granicą zmiany studium.

Dla tej grupy terenów funkcjonalnych, ustalenia w ramach zmiany studium mają jedynie charakter sygnałny, ponieważ ustalenia kompleksowe odnoszące się do nich zawarte są w obowiązującym studium i w ww. planach miejscowych.

Dla pozostałej grupy terenów funkcjonalnych - objętych w całości zakresem przestrzennym niniejszej zmiany studium – ustalono podstawowe wskaźniki oraz parametry zagospodarowania terenu w pełnym zakresie – adekwatnym do problematyki studium.

Dla wszystkich ww. terenów w ramach niniejszej zmiany studium, ustalono ustawowo wymagane kierunki zabudowy i zagospodarowania terenu – dotyczące:

- kierunku zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów w zakresie kształtowania podstawowej funkcji i funkcji uzupełniających,
- wskaźników i parametrów zagospodarowania i użytkowania terenów,
- zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- ustalenia obszarów dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zasad rewitalizacji i przekształceń terenu.

W standardach ustaleń uwzględniono w całości warunki wynikające dla analizowanego terenu ze statutu uzdrowiska Horyniec-Zdrój, szczególnie w aspekcie wskaźników urbanistycznych terenów zielonych, intensywności zabudowy i wielkości działek budowlanych oraz gabarytów i funkcji zabudowy – z wykluczeniem funkcji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.