## Burmistrz Miasta Sanoka

# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA

## w zakresie obszaru nr 14.

### UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM
### Z WYRÓŻNIENIEM ZMIAN WPROWADZONYCH DO STUDIUM W ZAKRESIE OBSZARU NR 14.

**Załącznik nr 1**
**do uchwały Nr ……..**
**Rady Miasta Sanoka**
**z dnia ……..**


**Opracowanie projektu zmiany studium:**

**SYNTAX ARCHITEKCI Małgorzata i Piotr Łapeta Sp. J.**

44-100 Gliwice, Al. Korfantego 26/1

**Zespół autorski:**

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

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


---

Sanok, 2011 r.

**Zmianie podlega :**

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA

## Tekst studium
## „Ustalenia Studium”

**Załącznik nr 1**
**do uchwały Nr XV/109/99**
**Rady Miasta Sanoka**
**z dnia 29 czerwca 1999**

**opracowane przez :**

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie
Kraków, listopad 1998

---


**Zespół autorski:**

mgr inż. arch. Ewa Arvay-Podhalańska
*uprawnienia urbanistyczne nr 1481/96*

mgr inż. Grażyna Korzeniak

mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz

mgr inż. Andrzej Geissler

mgr Krystyna Pawłowska

mgr inż. Ewa Goras

mgr inż. Elżbieta Okraska

**Współpraca:**

mgr inż. Wojciech Mamak

**Kierownik Zakładu**

dr Maria Baranowska-Janota

**Dyrektor Oddziału**

dr hab. arch. Zygmunt Ziobrowski
prof. IGPiK


Studium zostało zmienione uchwałą nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r. („Zmiana studium w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11”) i uchwałą nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011 r. (Zmiana studium w zakresie obszarów nr 12”).

**„Zmiana studium w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11" oraz „Zmiana studium w zakresie obszarów nr 12" zostały opracowane przez Syntax Architekci Małgorzata i Piotr Łapeta Spółka Jawna z siedzibą w Gliwicach.**

**Zespół autorski:**

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

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

## SPIS TREŚCI

**CZĘŚĆ I** 1

1. WPROWADZENIE DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA W ZAKRESIE OBSZARÓW NR 2, 6, 8-11

2. WPROWADZENIE DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA W ZAKRESIE OBSZARU NR 12.

3. WPROWADZENIE DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA W ZAKRESIE OBSZARU NR 14.

4. WPROWADZENIE DO STUDIUM 4

**CZĘŚĆ II** 5

1. UWARUNKOWANIA – WSTĘP 5
2. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM. 5
   - 2.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu. 5
   - 2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony. 7
   - 2.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. 8
   - 2.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 9
   - 2.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia. 10
   - 2.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. 12
   - 2.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. 12
   - 2.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów. 13
   - 2.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. 13
   - 2.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych

zagrożeń geologicznych. 14
2.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych. 14
2.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. 15
2.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. 15
2.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. 19
3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW NR 2, 6, 8-11, 12

CZĘŚĆ III 21
1. CELE ROZWOJU 21
1.1. Główny cel rozwoju przestrzennego Sanoka 21
1.2. Cele strategiczne 22
2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW 25
3. GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO 30
4. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA - GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁAŃ 33
4.1. Aktywizacja gospodarcza i rozwój turystyki 33
4.2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania miasta 36
4.3. Kształtowanie systemu komunikacyjnego 39
4.4. Funkcjonowanie systemów infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej 45
4.5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowanie krajobrazu miasta 50
4.6. Kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego 56
5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 59
5.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta 59
5.1.1. Strefa I - Śródmiejska 59
5.1.2. Strefa II - Miejska 65
5.1.3. Strefa III - Koncentracji wytwórczości i usług 73
5.1.4. Strefa IV - Przyrodniczo-turystyczna 75
5.1.5. Strefa V - Podmiejska 78
5.2. Reprezentacyjne przestrzenie publiczne 86
5.3. System przyrodniczy miasta 87
5.4. System obsługi komunikacyjnej 89
5.5. Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna 93
5.6. Aspekty obronne na obszarze miasta 102
6. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA 103

6.1. Obszary strategiczne 103
6.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 106
6.2.1. Zasady wyznaczania obszarów i przedmiot planów miejscowych, typy planów 106
6.2.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 111
6.3. Główne inwestycje i przedsięwzięcia publiczne 112

# CZĘŚĆ I

## 1. WPROWADZENIE DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA W ZAKRESIE OBSZARÓW NR 2, 6, 8-11.

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

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

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

Granice obszarów objętych zmianą studium zostały określone na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Zgodnie z ww. uchwałą celem opracowania zmiany studium jest potrzeba:

- określenia w studium obszarów pod budowę obiektów wieloprzestrzennych o pow. sprzedaży powyżej 2000m$^2$,
- zmiany przeznaczenia części terenu oznaczonego w studium – „obszary otwarte" oraz „inne tereny zieleni o ważnych funkcjach przyrodniczych" – pod budownictwo mieszkaniowe,
- zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w studium – „rejon wymagający rekultywacji" – pod usługi wielofunkcyjne.

Potrzeba wprowadzenia wyżej wymienionych zmian do studium dla określonych obszarów, wynika z konieczności dostosowania jego zapisów do obecnych potrzeb rozwojowych miasta Sanoka, takich jak zwiększenie możliwości inwestowania i stworzenie warunków dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej.

Dokumentacja zmiany studium obejmuje:

- „Ujednolicony tekst studium z wyróżnieniem zmian wprowadzonych do studium w zakresie
  obszarów nr 2, 6, 8-11", stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r., który zawiera:
  - część tekstową określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium,
  - część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Część graficzną określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszarów objętych zmianą studium, stanowiącą załącznik nr 2 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r.
- „Ujednolicone rysunki studium z wyróżnieniem zmian wprowadzonych do studium w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11", przedstawiające w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące:
  - załącznik nr 3 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r. – rysunek w skali 1:5000 pt. „Kształtowanie struktury przestrzennej i układu komunikacyjnego",
  - załącznik nr 4 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r. - rysunek w skali 1:5000 pt. „Infrastruktura techniczna".
- Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmiany studium, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r.

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

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

- Obszar nr 2 - położony na północ od ul. Przemyskiej - w rejonie ul. Kółkowej,
- Obszar nr 6 - położony w rejonie ul. Stróżowskiej (była prochownia),
- Obszar nr 8 - położony w rejonie ul. Żwirki i Wigury, ul. Traugutta i ul. Staszica (obecnie stadion „Wierchy”),
- Obszar nr 9 - położony w rejonie ul. Kościuszki i ul. Gieli (niedokończony budynek kina),
- Obszar nr 10 - położony pomiędzy ul. Jagiellońską a ul. Daszyńskiego (obecnie parking tzw. „Okęcie”),
- Obszar nr 11 - położony przy ul. Lipińskiego (obecnie plac targowy).

W ujednoliconych rysunkach studium, w granicach wyżej wymienionych obszarów objętych zmianą studium, zostały wyodrębnione obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej, oznaczone następującymi symbolami: U3-U5, U7, PU1, M8.

- Obszar nr 2 - M8
- Obszar nr 6 – PU1
- Obszar nr 8 - U3
- Obszar nr 9 - U4
- Obszar nr 10 - U5
- Obszar nr 11 - U7

## 2. WPROWADZENIE DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA W ZAKRESIE OBSZARU NR 12.

„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka”, zwane dalej „studium”, zostało uchwalone uchwałą nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r.
Pierwsza zmiana studium w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11 została uchwalona uchwałą nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r.

Prace nad niniejszą, drugą „Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka w zakresie obszaru nr 12”, uchwaloną uchwałą nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011 r., zwaną dalej „zmianą studium”, podjęto w 2009 r., w związku z uchwałą nr XLVIII/ 364 /09 Rady Miasta Sanoka z dnia 30

lipca 2009 zmienioną uchwałą nr LXII/ 454 /10 Rady Miasta Sanoka z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka".

Granice obszaru objętego zmianą studium zostały określone na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Celem opracowania drugiej zmiany studium jest potrzeba określenia w studium kolejnego obszaru pod budowę obiektów wieloprzestrzennych o pow. sprzedaży powyżej 2000 $m^2$, w obszarze położonym w dzielnicy Posada, przy ul. Stróżowskiej.

Potrzeba wprowadzenia wyżej wymienionej zmiany do studium, wynika z konieczności dostosowania jego zapisów do obecnych potrzeb rozwojowych miasta Sanoka, takich jak zwiększenie możliwości inwestowania i stworzenie warunków dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej.

Dokumentacja zmiany studium obejmuje:

- „Ujednolicony tekst studium z wyróżnieniem zmian wprowadzonych do studium w zakresie obszaru nr 12, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011 r., który zawiera:
  - część tekstową określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium,
  - część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Część graficzną określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium, stanowiącą załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011 r.
- „Ujednolicone rysunki studium z wyróżnieniem zmian wprowadzonych do studium w zakresie obszaru nr 12", przedstawiające w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące:
  - załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011 r. – rysunek w skali 1:5000 pt. „Kształtowanie struktury przestrzennej i układu komunikacyjnego",

- załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011 r.- rysunek w skali 1:5000 pt. „Infrastruktura techniczna".
- Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmiany studium, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011 r.

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

Obszar objęty zmianą studium oznaczono numerem 12, co stanowi kontynuację numeracji obszarów objętych poprzednią edycją zmiany studium. Numeracja ta jest uwidoczniona w tekście studium oraz na rysunkach stanowiących załączniki nr 2, 3 i 4 do uchwały nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011 r.

W ujednoliconych rysunkach studium, w granicach wyżej wymienionego obszaru objętego zmianą studium, został wyodrębniony obszar o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej, oznaczony symbolem U8.

## 3. WPROWADZENIE DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SANOKA W ZAKRESIE OBSZARU NR 14.

„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka", zwane dalej „studium", zostało uchwalone uchwałą nr XV/109/99 Rady Miasta Sanoka z dnia 29 czerwca 1999 r.

Pierwsza zmiana studium w zakresie obszarów nr 2, 6, 8-11 została uchwalona uchwałą nr LV/417/10 Rady Miasta Sanoka z dnia 18 lutego 2010 r.

Druga zmiana studium w zakresie obszarów nr 12 została uchwalona uchwałą nr XVII/151/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 15 listopada 2011 r.

Prace nad niniejszą, trzecią „Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sanoka w zakresie obszaru nr 14", uchwaloną uchwałą nr ……. Rady Miasta Sanoka z dnia …….., zwaną dalej „zmianą studium", podjęto w 2011 r., w związku z uchwałą nr IX/73/11 Rady Miasta Sanoka z dnia 16 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania III zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka".

Granice obszaru objętego zmianą studium zostały określone na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Celem opracowania trzeciej zmiany studium jest potrzeba określenia w studium obszaru potencjalnego rozwoju produkcji i usług.
Potrzeba wprowadzenia wyżej wymienionej zmiany do studium, wynika z konieczności dostosowania jego zapisów do obecnych potrzeb rozwojowych miasta Sanoka, takich jak zwiększenie możliwości inwestowania i stworzenie warunków dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej.

Dokumentacja zmiany studium obejmuje:

- „Ujednolicony tekst studium z wyróżnieniem zmian wprowadzonych do studium w zakresie
  obszaru nr 14, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr ……. Rady Miasta Sanoka
  z dnia …….., który zawiera:
  - część tekstową określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium,
  - część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Część graficzną określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obszaru objętego zmianą studium, stanowiącą załącznik nr 2 do uchwały nr ……. Rady Miasta Sanoka z dnia ……..
- „Ujednolicone rysunki studium z wyróżnieniem zmian wprowadzonych do studium w zakresie obszaru nr 14”, przedstawiające w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące:
  - załącznik nr 3 do uchwały nr nr ……. Rady Miasta Sanoka z dnia …….. – rysunek w skali 1:5000 pt. „Kształtowanie struktury przestrzennej i układu komunikacyjnego”,
  - załącznik nr 4 do uchwały nr ……. Rady Miasta Sanoka z dnia ……..- rysunek w skali 1:5000 pt. „Infrastruktura techniczna”.
- Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu zmiany studium, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały nr ……. Rady Miasta Sanoka
  z dnia ……..

Zmiany wprowadzone do ujednoliconego tekstu studium oznaczono czcionką w kolorze szarym w wydruku (niebieską w wersji cyfrowej).
Obszar objęty zmianą studium oznaczono numerem 14, co stanowi kontynuację numeracji obszarów objętych poprzednimi edycjami zmian studium. Numeracja ta jest uwidoczniona w tekście studium oraz na rysunkach stanowiących załączniki nr 2, 3 i 4 do uchwały nr …….. Rady Miasta Sanoka z dnia ……..

W ujednoliconych rysunkach studium, w granicach wyżej wymienionego obszaru objętego zmianą studium, został wyodrębnione obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej, oznaczone symbolami PU2 i M9.

# 4. WPROWADZENIE DO STUDIUM.

Rada Miasta Sanoka w dniu 28 marca 1996 r. podjęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka. Zarząd Miasta realizując tę uchwałę powołał zespół autorski Studium, Komisję Planu oraz wystąpił do organów administracji rządowej i samorządowej o przekazanie postulatów oraz programów rozwojowych i zamierzeń inwestycyjnych, a także prowadził konsultację z jednostkami i organami zainteresowanymi sporządzaniem Studium.

Dotychczas ukończono pracę nad Diagnozą uwarunkowań rozwoju, stanowiącą podsumowanie dwóch pierwszych etapów prac nad Studium. Opracowanie to zawiera analizę czynników stanowiących uwarunkowania przestrzennego rozwoju miasta oraz omówienie głównych problemów rozwoju Sanoka. Uzyskane wyniki prac były prezentowane i dyskutowane na forum Zarządu Miasta i Komisji Planu stanowiąc podstawę do formułowania polityki przestrzennej Sanoka.

Prezentowany projekt dokumentu Studium jest wykładnią polityki przestrzennej władz samorządowych miasta w odniesieniu do obszaru miasta i jako akt kierownictwa wewnętrznego obowiązuje władze samorządowe w ich działaniu.

Studium służyć będzie jako merytoryczna podstawa do planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu podejmowanych poza obszarami objętymi planami. Informacje i koncepcje zawarte w Ustaleniach Studium będą wykorzystywane w negocjacjach z władzami rządowymi dotyczących gospodarki przestrzennej na obszarze gminy. Studium w całości lub części służyć będzie promocji rozwoju miasta Sanoka.

Niniejszy załącznik do Uchwały miasta Sanoka zawiera:

- cele rozwoju, w tym główny cel rozwoju i cele strategiczne odnoszące się do rozwoju przestrzennego,
- uwarunkowania realizacji celów sygnalizujące, które cechy zasobów i zjawisk społecznych, gospodarczych i przestrzennych sprzyjają, a które ograniczają realizację celów,
- główne kierunki rozwoju przestrzennego wskazujące proponowany kierunek zmian w strukturze przestrzennej miasta,
- politykę rozwoju przestrzennego gminy określającą główne kierunki i zasady działań w zakresie aktywizacji gospodarki i rozwoju turystyki, ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych, poprawy stanu zagospodarowania i zabudowy oraz infrastruktury technicznej i komunikacji,
- kierunki i zasady obowiązujące w zagospodarowaniu przestrzennym miasta uwzględniające zasadę zrównoważonego rozwoju gminy,

- instrumenty realizacji polityki przestrzennej obejmujące obszary strategiczne o szczególnym znaczeniu dla realizacji celów, plany miejscowe oraz listę inwestycji i przedsięwzięć publicznych,
- Aneksy zawierające wykaz obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych położonych na obszarze miasta Sanoka oraz szacunkowe zapotrzebowanie na moc elektryczną dla stanu docelowego.

# CZĘŚĆ II

## 1. UWARUNKOWANIA – WSTĘP.

Uwarunkowania rozwoju to szereg powiązanych ze sobą zjawisk mających bezpośredni wpływ na procesy zachodzące w środowisku przyrodniczym, kulturowym i społecznym miasta.
W trakcie prac nad studium podjęto szeroką analizę tych elementów, które mają najistotniejszy wpływ na kształtowanie się przestrzeni miasta oraz na jakość życia mieszkańców.
W tomie pt. „Diagnoza uwarunkowań rozwoju" oprócz szczegółowych wyników tych analiz zawarto syntezę podstawowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Sanoka.

Tom pt. „Diagnoza uwarunkowań rozwoju" pomimo zawartej w nim informacji, że stanowi integralną część Studium, nie stanowił załącznika do uchwały w sprawie przyjęcia studium.

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

## 2. UWARUNKOWANIA W ODNIESIENIU DO OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM.

### 2.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Wśród obszarów objętych zmianą studium wyróżnić można cztery grupy o zróżnicowanych uwarunkowaniach wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- obszary użytkowane rolniczo, nie przeznaczone pod zabudowę, położone w obszarach
  otwartego krajobrazu miasta, zlokalizowane na jego peryferiach:
  - obszar nr 2 - położony na północ od ul. Przemyskiej - w rejonie ul. Kółkowej. Obszar jest użytkowany rolniczo. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru występuje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.
  - obszar 14 - położony na południe od ul. Przemyskiej, nad Sanem, w sąsiedztwie granicy miasta. Obszar jest użytkowany rolniczo. W sąsiedztwie

obszaru występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana wzdłuż ul. Przemyskiej oraz tereny przemysłowe Stomilu Sanok przy północno-zachodniej granicy obszaru.

- obszar nr 6 – obszar byłej prochowni, położony w rejonie ul. Stróżowskiej, w znacznym oddaleniu od terenów zabudowy. Obszar częściowo zabudowany, wymagający rekultywacji.
- zainwestowane, uzbrojone obszary przestrzeni centrum miasta:
    - obszar 8 - w rejonie ul. Żwirki i Wigury, ul. Traugutta i ul. Staszica (obecnie stadion „Wierchy"). Obszar ten jest usytuowany przy drodze prowadzącej ruch tranzytowy przez miasto. W przyszłości, kiedy zostanie zrealizowana południowa obwodnica miasta, ulica ta straci rangę głównej drogi tranzytowej, pełniąc dalej funkcję głównej drogi komunikacji miejskiej.
    - obszar 9 - w rejonie ul. Kościuszki i ul. Gieli. Obszar obejmuje część kwartału miejskiej zabudowy pomiędzy ul. Kościuszki a ul. Gieli. W obszarze tym znajduje się szkielet konstrukcji niedokończonego budynku kina oraz stojący przed nim budynek usługowy, zlokalizowany przy ul. Kościuszki. Obszar ten posiada obowiązujący plan miejscowy, który określa przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową i tereny miejskiej przestrzeni publicznej.
    - obszar 10 - pomiędzy ul. Jagiellońską a ul. Daszyńskiego. Obszar obejmuje otwarty plac miejski pełniący funkcję dworca autobusowego. Obszar jest dostępny dla ruchu pieszych i pojazdów od strony ul. Daszyńskiego. Ul. Jagiellońska znajduje się na kilkumetrowej skarpie wyniesionej ponad obszar parkingu.
    - obszar 11 - przy ul. Lipińskiego. Obszar obejmuje otwarty plac miejski pełniący obecnie funkcję targowiska wraz z przyległymi zabudowaniami. Obszar jest zlokalizowany pomiędzy torami kolejowymi a ul. Lipińskiego, która jest ulicą zbiorczą prowadzącą ruch miejski lokalny i ruch tranzytowy w stronę Bieszczad.
    - obszar 12 – przy ul. Stróżowskiej, w dzielnicy Posada. Obszar znajduje się po wschodniej stronie ulicy Stróżowskiej, pomiędzy pracowniczymi ogrodami działkowymi od północy, planowaną ulicą zbiorczą typu „Z" od południa a potokiem Ulga od wschodu. W granicach obszaru znajduje się obiekty sportowe stadionu piłkarskiego.

Analizując wyżej wymienione uwarunkowania dla obszarów 2, 6, 8-11, 12 i 14 w kontekście powiązania ich ze strukturą miasta można wyróżnić wśród nich:

**Czynniki sprzyjające rozwojowi miasta:**

- występowanie w obrębie centrum miasta terenów zainwestowanych podatnych na przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne, wymagających porządkowania, modernizacji i intensyfikacji wykorzystania – obszary nr 8-11 i 12
- czytelna i atrakcyjna kompozycja przestrzenna Śródmieścia: liczne dominanty przestrzenne i krajobrazowe, wnętrza urbanistyczne, sylweta miasta o indywidualnym obliczu oraz otwarcia architektoniczne i widokowe głównych ulic - obszary nr 8-11
- występowanie w granicach miasta terenów otwartych o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych – obszar nr 2, fragmenty obszaru nr 14 położone w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki San
- występowanie na terenie miasta obszarów otwartych mogących stanowić rezerwy inwestycyjne – obszar nr 14

**Czynniki ograniczające możliwości rozwoju miasta:**

- Cechy i elementy istniejącej struktury miasta, takie jak:
  - ograniczone rezerwy terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym bądź usługowym,
  - brak w obszarze miasta terenów przeznaczonych dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².
- Zagrożenia może stwarzać w przyszłości brak działań zmierzających do porządkowania istniejącej struktury miasta i jej racjonalnego i harmonijnego rozwoju, w szczególności w zakresie:
  - modernizacji i rozwoju ogólnomiejskiego systemu komunikacji,
  - planowania i realizacji systemów infrastruktury technicznej,
  - kształtowania przestrzeni publicznych miasta,
  - sporządzania planów miejscowych dla obszarów miasta w celu zapewnienia, niezbędnych rezerw terenów pod usługi o charakterze centrotwórczym.

## 2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Obszary objęte opracowaniem posiadają odmienne uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego.

Obszar nr 2 jest terenem rolniczym, niezabudowanym, położonym w strefach otwartego krajobrazu miasta, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz ciągów infrastrukturalnych.

Zagospodarowanie tego obszaru może doprowadzić do obniżenia walorów krajobrazowych oraz naruszenia harmonii otoczenia. Szczególne zagrożenie może stanowić presja na wprowadzenie zabudowy w obszary cenne przyrodniczo oraz lokalizacja obiektów stanowiących nowe dominanty przestrzenne i wysokościowe w miejscach eksponowanych widokowo oraz nieumiejętne kształtowanie przestrzeni i form architektonicznych połączone z brakiem szacunku dla istniejącej szaty roślinnej.

Obszar nr 14 położony w bezpośrednim sąsiedztwie Sanu jest również obszarem niezabudowanym. Zagospodarowanie tego obszaru nie powinno utrudniać naturalnego funkcjonowania ekosystemu doliny rzecznej.

W obszarach tych istotne jest przestrzeganie zachowania walorów krajobrazowych poprzez wprowadzanie ograniczeń dla lokalizacji nowej zabudowy, oraz w odniesieniu do nowopowstających obiektów kontrola ich kształtu i wystroju architektonicznego, poprzez dążenie do nawiązywania do istniejącej charakterystycznej zabudowy tego rejonu i stosowanie naturalnych lub zbliżonych wyglądem do naturalnych materiałów wykończeniowych w elewacjach budynków.

Obszary nr 8-11 i 12 stanowiące fragmenty zainwestowanych przestrzeni centrum miasta nie odznaczają się szczególnymi walorami ładu przestrzennego.

W obszarach takich jak teren przy ul. Gieli czy obszar targowiska przy ul. Lipińskiego, podjęcie w przyszłości działań mających na celu poprawę ładu przestrzennego, bądź nawet jego ukształtowanie jest wręcz wskazane. Jedynie stadion Wierchy, który jako sam obiekt wymagałby przeprowadzenia modernizacji, stadion przy ul. Stróżowskiej, jak również funkcjonujący dworzec autobusowy nie budzą kontrowersji jeżeli chodzi o sposób wpisania się w przestrzeń miejską.

Na sposób zagospodarowania obszarów objętych opracowaniem, traktowanych jako wnętrza urbanistyczne, największy wpływ będzie miało ich bezpośrednie sąsiedztwo:

- w obszarze 8 stadion „Wierchy” sąsiaduje z czterokondygnacyjnym obiektem Domu Turysty, drogą krajową, zabudową niską przy ul. Traugutta i zabudową wielorodzinną przy ul. Staszica.
- w obszarze 9 szkielet konstrukcji niedokończonego budynku kina sąsiaduje z pięciokondygnacyjną zabudową wielorodzinną, czterokondygnacyjnym budynkiem usługowym zlokalizowanym przy ul. Kościuszki.

- w sąsiedztwie obszaru 10 występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o zróżnicowanej wysokości oraz zabytkowa willa.
- obszar 11 jest zlokalizowany pomiędzy torami kolejowymi a ul. Lipińskiego, w sąsiedztwie terenów przemysłowych.
- obszar 12 znajduje się pomiędzy ul. Stróżowską, pracowniczymi ogrodami działkowymi od północy, planowaną ulicą zbiorczą typu „Z" od południa a potokiem Ulga od wschodu.

We wszystkich tych obszarach, w przypadku ich zagospodarowania, nastąpi przekształcenie przestrzeni miasta - zrestrukturyzowanie jego dotychczasowej i wykreowanie współczesnej przestrzeni publicznej, rehabilitacja otoczenia i wytworzenie nowego waloru przestrzeni służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców.

Zagospodarowanie tych obszarów będzie musiało być podporządkowane wymogom zharmonizowania gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów, zasad kompozycji elewacji, kolorystyki i wystroju architektonicznego projektowanej zabudowy z zabudową znajdującą się w jej otoczeniu.
W obszarach tych istotne będzie wkomponowanie nowych obiektów w otoczenie poprzez kształtowanie całych wnętrz urbanistycznych i powiązanie ich z obszarami sąsiednimi poprzez system atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Problem ten dotyczy w szczególności obszarów nr 9 i 10, które znajdują się w obszarze stanowiącym strefę ochrony ekspozycji Zespołu Staromiejskiego.

## 2.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Wśród obszarów objętych opracowaniem jedynie obszar nr 2 i nr 14 stanowi teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
Analizując uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska dla obszarów objętych opracowaniem w kontekście powiązania ich ze strukturą miasta można wyróżnić wśród nich:

**Czynniki sprzyjające rozwojowi miasta:**

- Występowanie zasobów wód powierzchniowych pozwalających na zaspokojenie potrzeb komunalnych i potrzeb zakładów przemysłowych - dotyczy wszystkich obszarów.

- Występowanie zasobów wód podziemnych dobrej jakości stanowiących rezerwy dla zaspokojenia potrzeb wodnych - dotyczy wszystkich obszarów.
- Występowanie wysokich walorów krajobrazowych wynikających z położenia miasta oraz ukształtowania terenu, zwiększających atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania oraz atrakcyjność turystyczną - dotyczy wszystkich obszarów, a w szczególności obszaru nr 2,
- Występowanie terenów o korzystnych warunkach topoklimatycznych i gruntowych dla lokalizacji zainwestowania – dotyczy obszaru nr 2,
- Występowanie terenów otwartych o dużej powierzchni i korzystnym dla zainwestowania ukształtowaniu terenu, położonych poza wyznaczonym obszarem szczególnego zagrożenia powodzią - dotyczy obszaru nr 14

**Czynniki ograniczające możliwość rozwoju miasta:**

- Zła jakość wód powierzchniowych - dotyczy wszystkich obszarów
- Konieczność stosowania ograniczeń w użytkowaniu terenu w ramach stref ONO i OWO - dotyczy wszystkich obszarów
- Konieczność wprowadzenia ograniczeń dla zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony walorów przyrodniczych terenu, w tym związanych z położeniem:
  - na terenie Bieszczadzkiego Międzynarodowego Korytarza Ekologicznego, biegnącego wzdłuż doliny Sanu - dotyczy obszaru nr 2, nr 12 i nr 14
- Konieczność uwzględnienia przy projektowaniu i wykonaniu obiektów w obszarach 6, 8-11 występowania gruntów spoistych, o różnych cechach geotechnicznych pokrytych różnej miąższości gruntami nasypowymi,
- Konieczność uwzględnienia przy projektowaniu i wykonaniu obiektów w obszarze nr 12 gruntów słabospoistych, przepuszczalnych, nie mogących stanowić izolacji przez możliwością zanieczyszczenia gruntów i wód podziemnych,
- Konieczność uwzględnienia ograniczeń dla zagospodarowania terenu wynikających z występowania obszaru Natura 2000 w sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem– dotyczy obszaru nr 14

## 2.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Sanok jest miastem o wybitnych wartościach zasobów dziedzictwa kulturowego świadczących o jego dawnej genezie i wielokulturowym obliczu.

Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków będą miały największy wpływ na sposób zagospodarowania obszarów nr 8, 9, 10 i 11, które są

położone w dzielnicy Śródmieście, pełniącej funkcję centrum miasta. Dzielnica ta charakteryzuje się znacznym nasyceniem obiektami i zespołami zabytkowymi, zwłaszcza w rejonie Zespołu Staromiejskiego. Zespół ten, o zachowanej charakterystycznej sylwetce z historycznymi dominantami kościołów i krajobrazową dominantą Góry Parkowej posiada dobre warunki ekspozycji i percepcji, wynikające z zachowania terenów niezabudowanych nad Sanem i skarp miejskich.

Obszary objęte zmianą studium są położone poza obszarem Zespołu Staromiejskiego, a obszary nr 9 i 10 znajdują się w strefie ochrony jego ekspozycji.
Pomimo braku obiektów zabytkowych w obszarach objętych opracowaniem nr 8-11 występują uwarunkowania związane z położeniem w historycznej strukturze miasta.

W obszarze miasta widoczny jest także udział obszarów o atrakcyjnym krajobrazie otwartym, co stanowi unikalną cechę krajobrazu Sanoka. Obszar nr 2, fragment obszaru 6 oraz obszar nr 14 położone są w obszarach otwartego krajobrazu, o szczególnych walorach krajobrazowych.

Obszar nr 12, obecnie zainwestowany, znajduje się w sąsiedztwie otwartych przestrzeni miasta.

Wyżej wymienione uwarunkowania są czynnikiem sprzyjającym rozwojowi miasta.
Wśród czynników ograniczających ten rozwój należy wskazać na:

- Ograniczony zakres przekształceń i modernizacji układu urbanistycznego i zespołów zabudowy pochodzących z XIX/XX w., wynikający z konieczności respektowania wymagań konserwatorskich w realizacji zamierzeń inwestycyjnych dotyczących obiektów zabytkowych lub ich otoczenia.
- Niedostatek środków finansowych na poprawę walorów estetycznych tzw. małej architektury wnętrz urbanistycznych.
- Wysokie wymagania formalne, estetyczne i materiałowe w kształtowaniu współczesnej architektury w sąsiedztwie zabytkowych zespołów i obiektów, związane ze znaczeniem tych przestrzeni dla wizerunku miasta
- Ograniczenia dotyczące gabarytu współczesnej zabudowy wynikające z konieczności zachowania historycznych dominant w sylwecie miasta.
- Ograniczenia w zmianie sposobu zagospodarowania terenów w otoczeniu punktów i ciągów widokowych o wyjątkowych walorach percepcji zespołu Starego Miasta

## 2.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.

Analizę uwarunkowań wynikających z warunków i jakości życia mieszkańców dla obszarów objętych opracowaniem przeprowadzono w odniesieniu do uwarunkowań dla całego obszaru miasta. Dla potrzeb tej analizy można wyróżnić:

**Czynniki sprzyjające rozwojowi miasta, w zakresie uwarunkowań demograficznych:**

- przewaga liczby urodzeń nad liczbą zgonów ( współczynnik dynamiki demograficznej = 1,23 )
- zmniejszająca się wartość współczynnika obciążenia ekonomicznego.
- stopa bezrobocia niższa od średniej wojewódzkiej i minimalnie niższa od średniej krajowej.
- ogólny wzrost zatrudnienia
- rozmieszczenie ludności w poszczególnych dzielnicach miasta z przewagą liczby mieszkańców w dzielnicach Wójtostwo i Śródmieście jako czynnik sprzyjający rozwojowi usług w centrum
- stopniowy spadek bezrobocia, w tym zmniejszający się udział bezrobotnych zarejestrowanych do ludności w wieku produkcyjnym

**Czynniki ograniczające możliwości rozwoju miasta, w zakresie uwarunkowań demograficznych:**

- niski przyrost naturalny
- ujemne saldo migracji, dotyczące przede wszystkim ludzi młodych i dobrze wykształconych,
- wzrastająca z roku na rok liczba osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym, i systematycznie obniżająca się liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym,
- powolny proces starzenia się lokalnego społeczeństwa.

**Czynniki sprzyjające rozwojowi miasta, w zakresie uwarunkowań wynikających z warunków i jakości życia mieszkańców:**

- Możliwość dokonywania przekształceń w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta w celu umożliwienia realizacji ważnych dla miasta inwestycji komercyjnych
- Znaczne zainteresowanie kształceniem w szkołach średnich uczniów spoza Sanoka.
- Aktywna działalność kulturalna i edukacyjna licznych instytucji kształtuje wizerunek miasta jako centrum kulturalnego regionu

- Występowanie wysokich walorów środowiska kulturowego i przyrodniczego w mieście i regionie sprzyjające rozwojowi turystyki
- Istnienie rezerw terenów w istniejących zakładach przemysłowych
- Możliwość wyznaczenia nowych terenów dla działalności gospodarczych
- Położenie w rejonie przygranicznym przy ważnych szlakach komunikacyjnych szansą na zwiększenie współpracy międzynarodowej w ramach Euroregionu Karpackiego

**Czynniki ograniczające możliwości rozwoju miasta, w zakresie uwarunkowań wynikających z warunków i jakości życia mieszkańców:**

- Zbyt słaby rozwój usług w tym szczególnie usług obsługujących rozwój gospodarczy.
- Zbyt niski standard jakości usług turystycznych wobec wzrastających wymagań turystów oraz konkurencji ośrodków turystycznych.
- Brak atrakcyjnych ofert terenowych dla inwestorów.

## 2.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na terenie miasta żaden z zakładów nie został zakwalifikowany jako zakład o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
W obszarze objętym opracowaniem zagrożeniem dla środowiska mogą być wypadki komunikacyjne i awarie pojazdów przewożących tranzytem materiały niebezpieczne. Największe potencjalne zagrożenie może wystąpić w terenie nr 8, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi tranzytowej.
~~Dla Sanu nie został wyznaczony obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią~~. W dokumentacji fizjograficznej dla miasta Sanoka wskazano na zagrożenie powodzią terenów położonych poniżej wysokości 290 m n.p.m. Zasięg tej strefy został określony na podstawie danych z okresu powodzi z 1941 i 1980 r. Obszary objęte zmianą studium nie znajdują się w zasięgu tej strefy.
Obszar nr 12 znajduje się poza obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią, który został wyznaczony dla rzeki San w 2010 r.
Obszar nr 14 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczonego dla rzeki San.

## 2.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Analizę uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy dla obszarów objętych opracowaniem przeprowadzono w odniesieniu do uwarunkowań dla całego obszaru miasta.
Dla potrzeb tej analizy można wyróżnić:

**Czynniki sprzyjające rozwojowi miasta:**

- Sanok jako ośrodek obsługi ponadlokalnej ludności, pełniący funkcję centrum administracyjnego, edukacyjnego, przemysłowego, kulturalnego oraz turystycznego dla regionu i okolicznych gmin,
- funkcje uzupełniające miasta: przemysł i obsługa turystyki.
- Położenie miasta nad Sanem, na obrzeżu Bieszczadów, przy głównej trasie z kierunku Krakowa i Warszawy, w sąsiedztwie Rzeszowa, Przemyśla i stosunkowo niewielkiej odległości do granicy ze Słowacją i Ukrainą, jako czynnik zwiększający jego atrakcyjność pod względem inwestycyjnym
- Położenie w strefie intensywnego rozwoju działalności gospodarczej i ekstensywnego rozwoju wypoczynku świątecznego.
- Inwestycje w zakresie komunikacji ujęte w Planie Zagospodarowania Województwa Podkarpackiego:
    - modernizacja drogi krajowej nr 28,
    - budowa obwodnicy południowej miasta,
    - elektryfikacja linii kolejowej.

**Czynniki ograniczające możliwość rozwoju miasta**:

- Ochrona zasobów kulturowych.
- Według prognoz demograficznych na lata 2008-2019 liczba ludności miasta Sanok będzie systematycznie malała. Zjawisko to będzie mogło być hamowane przez poprawę infrastruktury technicznej, wzrost konkurencyjności gospodarki miasta i przedsiębiorstw, rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury.

## 2.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

W granicach obszaru nr 2 znajdują się działki stanowiące własność prywatną. W obszarze tym występuje duże rozproszenie własności, żaden z obszarów nie znajduje się w całości we własności lub władaniu jednego podmiotu.

Obszar ten został włączony do opracowania projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka w odpowiedzi na wnioski właścicieli nieruchomości składane o umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze.

W granicach obszaru nr 8 znajduje się jedna działka stanowiąca własność Gminy Miasta Sanok.

W granicach obszaru nr 9 znajdują się działki stanowiące w większości własność Gminy Miasta Sanok.

W granicach obszaru nr 10 znajduje się jedna działka stanowiąca własność Gminy Miasta Sanok.

W granicach obszaru nr 11 znajdują się działki stanowiące w większości własność Skarbu Państwa we władaniu Gminy Miasta Sanok.

W granicach obszaru nr 12 znajdują się działki stanowiące w większości własność Skarbu Państwa we władaniu Klubu Sportowego „Stal".

W granicach obszaru nr 14 znajduje się jedna działka własności Skarbu Państwa, jedna działka gminna rolnicza, trzy działki gminne pod drogami dojazdowymi. Pozostały obszar stanowi własność prywatną, przy dużym rozproszeniu własności.

## 2.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Analizowane obszary po części pokrywają się z granicami obszarów wyznaczonych dla ochrony przyrody, w tym:

- Obszar nr 2 graniczy z obszarem Natura 2000 Góry Słonne.
- Obszar nr 2, nr 12 i nr 14 znajduje się na terenie Bieszczadzkiego Międzynarodowego Korytarza Ekologicznego, biegnącego wzdłuż doliny Sanu,
- Obszar nr 14 graniczy z obszarem Natura 2000 „Dorzecze górnego Sanu".

## 2.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Największa liczba osuwisk znajduje się w północnej części miasta, w rejonie zalesionych stoków Gór Słonnych. Zjawiskiem intensyfikującym rozwój osuwisk są duże opady atmosferyczne. W obszarach szczególnie podatnych na rozwój osuwisk, a więc takich, gdzie występuje duże nachylenie zboczy, do rozwoju procesów osuwiskowych może dojść w wyniku źle prowadzonych inwestycji budowlanych (podcinanie stoków, intensywna zabudowa).

Wśród obszarów objętych opracowaniem nie występują tereny osuwiskowe.

W obszarach 6, 8-11 występują grunty spoiste, o różnych cechach geotechnicznych pokryte różnej miąższości gruntami nasypowymi. W obszarach tych decyzję o sposobie posadowienia projektowanych obiektów należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi podłoża.

W obszarze nr 12 występują grunty słabo spoiste, przepuszczalne, nie mogące stanowić izolacji przez możliwością zanieczyszczenia gruntów i wód podziemnych.

Obszar nr 14 jest położony w obszarze o bardzo wysokim stopniu zagrożenia głównego użytkowego poziomu wód podziemnych

## 2.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

W obszarach objętych opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin.
W obszarze miasta Sanoka można wydzielić dwa użytkowe poziomy wodonośne: czwartorzędowy i trzeciorzędowy (fliszowy) (Chowaniec, Witek, 1998 r.). Oba poziomy pozostają często w związku hydraulicznym tworząc pierwszy, przypowierzchniowy poziom wód gruntowych. Stanowią one podstawę dla zaopatrzenia ludności, rolnictwa i przemysłu. Wody podziemne na przeważającym obszarze miasta charakteryzują się dobrą jakością, naturalnym chemizmem oraz niewielkimi zmianami antropogenicznymi (klasa Ib), odpowiadającymi jakościowo wodom przeznaczonym do celów pitnych i gospodarczych.

Obszary objęte opracowaniem znajdują się w granicach dwóch głównych zbiorników wód podziemnych:

- fliszowego GZWP nr 431 – Krosno (Bieszczady), obejmującego wodonośne piaskowce warstw krośnieńskich. Zbiornik nie posiada udokumentowanych zasobów - wszystkie obszary objęte opracowaniem,
- czwartorzędowego udokumentowanego GZWP nr 430 Dolina Sanu, którego granice pokrywają się w zasadzie z granicą doliny Sanu, obejmującą utwory czwartorzędowe o zmiennej wodonośności. Zbiornik ten nie został w całości zatwierdzony. Z uwagi na fakt, że znajduje się on w zasięgu występowania GZWP nr 431, zbiornik ten powinien być chroniony w ramach działań ochronnych tego zbiornika – obszary 8-11, 12 i 14.

Najbardziej zagrożone zanieczyszczeniem są wody czwartorzędowego poziomu wodonośnego, co wynika z faktu, że nie posiada on ciągłej pokrywy izolującej, chroniącej od zagrożeń. Potencjalnymi ogniskami zanieczyszczeń są duże skupiska ludności, wzmożony transport drogowy, stosowane środki do zimowego utrzymania dróg, nadmierne wykorzystywanie środków ochrony i nawożenia roślin, przenikanie zanieczyszczeń z wód powierzchniowych, ścieki komunalne.
Trzeciorzędowy poziom wodonośny w utworach fliszowych, ze względu na swoją specyficzną budowę, ma średni stopień zagrożenia. Poziom ten jest odwadniany przez źródła, zgrupowane w przyszczytowych partiach zboczy.

## 2.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Nie określa się – obszary objęte zmianą studium znajdują się poza granicą terenu górniczego.

## 2.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Obszary objęte opracowaniem są zróżnicowane pod względem obsługi komunikacyjnej i stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

- Obszar nr 2 sąsiaduje z drogami publicznymi, jednak w obszarze tym nie wyklucza się powstania dróg dojazdowych i wewnętrznych dla obsługi ewentualnej zabudowy,
- Obszar nr 6 jest obsługiwany bezpośrednio przez istniejącą drogę publiczną: ul. Stróżowską
- Obszary znajdujące się w Śródmieściu są zlokalizowane przy głównych drogach tranzytowych Sanoka (obszar 8 przy ul. Staszica, obszar 11 przy ul. Lipińskiego) oraz najważniejszych ulicach lokalnych śródmieścia (obszar 9 przy ul. Kościuszki i obszar 10 przy ul. Jagiellońskiej).
- Obszar nr 12 jest zlokalizowany przy ul. Stróżowskiej,
- Obszar nr 14 jest skomunikowany drogami dojazdowymi połączonymi z ul. Przemyską
- obszary nr 6, 8-11 i 12 są w pełni wyposażone w infrastrukturę techniczną,
- obszar nr 2 posiada możliwość podłączeń do istniejących systemów infrastruktury technicznej,
- obszar nr 14 posiada możliwość podłączeń do istniejących systemów infrastruktury technicznej, znajdujących się w sąsiednich zainwestowanych obszarach

Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji będą miały największy wpływ na sposób zagospodarowania obszarów nr 8, 9, 10, 11, 12 i 14. Obszary te są usytuowane przy drogach o dużej przepustowości ruchu, największej w rejonie obszarów nr 8 i 11. Lokalizacja tych obszarów przy drogach o różnej kategorii jest czynnikiem, który w dużym stopniu wpłynie na zróżnicowanie sposobu zagospodarowania tych obszarów.

Inny charakter będą miały funkcje realizowane w obszarach nr 8, 11 i 14, zlokalizowanych przy głównych drogach tranzytowych miasta lub w ich rejonie, które to drogi po realizacji południowej obwodnicy miasta pozostaną w dalszym ciągu głównymi arteriami miejskimi. Lokalizacja funkcji usługowych w tych obszarach będzie korzystna zarówno z punktu widzenia funkcjonowania komunikacji w mieście, jak również atrakcyjności dla przyszłych inwestorów.

Obszary nr 9 i 10 w stosunku do pozostałych obszarów posiadają gorszą dostępność dla ruchu samochodowego. Jednak biorąc pod uwagę położenie tych obszarów w ścisłym centrum należy w tych miejscach spodziewać się powstania funkcji typowych dla centrum miasta.
Z racji swojego położenia w centrum funkcje te w o wiele większym stopniu niż pozostałe będą dostępne także dla ruchu pieszych.
Obszar nr 12, położony peryferyjnie w stosunku do centrum miasta, jest bardzo dobrze skomunikowany ul. Stróżowską łączącą się z główną drogą tranzytową - ul. Lipińskiego.

Analizę uwarunkowań wynikających ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla obszarów objętych opracowaniem przeprowadzono w odniesieniu do uwarunkowań dla całego obszaru miasta. Dla potrzeb tej analizy można wyróżnić:

**KOMUNIKACJA**

**Czynniki sprzyjające rozwojowi miasta:**

- Historyczne tradycje powiązań komunikacyjnych w skali krajowej (drogowe i kolejowe).
- Istniejąca infrastruktura drogowa i kolejowa .
- Występujące trwałe związki funkcjonalno-przestrzenne w obszarze województwa.
- Zachowane w obszarze miasta rezerwy terenów pod rozbudowę układu drogowego.
- Możliwość modernizacji trasy kolejowej
- Zachowane w obszarze miasta rezerwy terenów pod budowę obejścia południowego miasta, w tym:
    - lokalizacja projektowanej obwodnicy miasta w ustaleniach studium w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy miasta,
    - możliwość powstania w południowej części miasta drogi zbiorczej, posiadającej aktualny plan miejscowy,
- Możliwość realizacji obwodnicy niezależnie od ustaleń studium lub planu miejscowego - w oparciu o ustawę z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2008 r. nr 193 poz. 1194 z późn. zm.),

**Czynniki ograniczające możliwości rozwoju miasta:**

- Zaszłości inwestycyjne w rozwój i modernizację komunikacji, wysoki stopień degradacji technicznej infrastruktury komunikacyjnej.
- Nierównomierny układ przestrzenny sieci drogowej (słaba obsługa komunikacyjna południowej części miasta ).

- Prowadzenie ruchu międzydzielnicowego częściowo przez centrum.
- Potrzeba poszukiwań docelowego rozwiązania częściowego poza istniejącymi rezerwami pod rozbudowę układu.

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### Zaopatrzenie w wodę:

- Dwustronne zaopatrzenie miasta w wodę tj. z kierunku południowego z Zasławia oraz z kierunku północnego z Trepczy, z docelowym, stopniowym wygaszaniem stacji uzdatniania wody w Zasławiu,
- Duże dyspozycyjne zasoby wodne – dobowa zdolność produkcyjna obu ujęć wynosi 26400 m³/d, a zdolność produkcyjna stacji uzdatniania wody 11160 m³/d,
- Znaczna rezerwa w wydajności istniejących dwóch ujęć i zakładów uzdatniania wody stanowiących źródło zaopatrzenia miasta w wodę do picia i na potrzeby gospodarcze.
- Dobrze rozwinięta sieć magistralna i rozdzielcza zabezpieczająca obecne potrzeby mieszkańców jak i częściowo rozwojowe. Liczba mieszkańców podłączona do sieci wodociągowej wynosi 95% mieszkańców miasta.
- Średni stan techniczny sieci – wymagana jest sukcesywna wymiana sieci i modernizacja
- Woda pobierana z ujęcia w Trepczy i w Zasławiu spełnia wymagania kategorii A3 – wymaga wysokosprawnego uzdatniania fizycznego i chemicznego, a głównym czynnikiem degradującym są zanieczyszczenia mikrobiologiczne (bakterie coli).
- Niewystarczające ciśnienie w sieci miejskiej, związane z ukształtowaniem terenu, czego skutkiem jest działanie w obszarze miasta 9 hydroforni strefowych,

### Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków :

- Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków z 1993 r. o znacznej rezerwie w przepustowości w okresach bezdeszczowych, zlokalizowana ok. 1,5 km od granic miasta, przyjmująca ścieki komunalne od mieszkańców Sanoka i Gminy Sanok oraz ścieki przemysłowe,
- Rezerwy w przepustowości kolektorów i kanałów głównych uwzględniających również docelowe potrzeby z terenów przeznaczonych do zabudowy.
- Wysoki stopień uzbrojenia w zakresie sieci kanalizacyjnych - objęcie systemem centralnej kanalizacji miejskiej 97% mieszkańców miasta, a także znacznej części zakładów przemysłowych.
- Nieuporządkowany na terenie miasta system odprowadzania wód deszczowych – kanalizacja deszczowa odprowadza wody bezpośrednio do cieków terenowych,

rowów melioracyjnych i potoków. Pewna część tych kanałów włączona jest do kanalizacji sanitarnej. Do czasu uporządkowania systemu kanalizacji deszczowej 20% kanalizacji sanitarnej pełnić będzie nadal funkcję kanalizacji ogólnospławnej, powodując zagrożenie przeciążeniem hydraulicznym komunalnej oczyszczalni ścieków w Trepczy, zwłaszcza w czasie opadów atmosferycznych.

**Elektroenergetyka:**

- Dobre wyposażenie w sieć średnich i niskich napięć o wymaganym standardzie
- Planowane inwestycje:
  - budowa nowego GPZ Sanok Systemowa wraz z nawiązaniami do istniejącej sieci 110 kV,
  - przebudowa istniejącej linii 110 kV Besko-Sanok na linię dwutorową, związana z wyprowadzeniem mocy z planowanych farm wiatrowych,
  - modyfikacja połączeń linii 110 kV, które utworzą wokół miasta pierścień, wyznaczony stacjami Sanok Systemowa, Sanok, Stomil Sanok, Sanok Trepcza

**Telekomunikacja:**

- Istniejące połączenie Sanoka z Krosnem światłowodową linią telekomunikacyjną
- 80% mieszkańców korzysta z telefonów stacjonarnych, dodatkowo cały obszar miasta jest pokryty zasięgiem wszystkich operatorów sieci telefonii komórkowej

**Zaopatrzenie w gaz:**

- Istniejąca tranzytowa magistrala średnioprężna będąca gazociągiem źródłowym dla miejskiej sieci gazowej
- Miasto w pełni wykorzystało szansę rozwoju sieci gazowniczej – średnioprężnej magistralnej i niskoprężnej rozdzielczej – wszystkie dzielnice miasta są zaopatrzone w sieci gazowe.

**Ciepłownictwo:**

- Zdolność grzewcza ciepłowni miejskiej przekracza jej obecne wykorzystanie
- Czynniki sprzyjające ochronie środowiska
  - możliwość indywidualnego ogrzewania gazowego,
  - przechodzenie lokalnych kotłowni na ogrzewanie gazowe

**Gospodarka odpadami:**

- zbiórka odpadów w mieście prowadzona w systemie bezpośredniego usuwania odpadów, tzn. oparty o regularną usługę zbierania odpadów przy użyciu znormalizowanego sprzętu do gromadzenia i wywozu odpadów
- odzysk odpadów komunalnych ulegających biodegradacji w kompostowni zlokalizowanej poza terenem powiatu sanockiego
- prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów.

### 2.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Dla terenu miasta brak jest programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.
Zgodnie z informacjami z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego w rejonie obszarów objętych zmianą studium nie przewiduje się zadań i zamierzeń ponadlokalnych z zakresu infrastruktury społeczno-gospodarczej. Nie projektuje się obszarów ochrony przyrody oraz stref ochrony zabytków o znaczeniu ponadlokalnym. Nie przewiduje się także zmian w obecnym układzie infrastruktury technicznej i komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym.

## 3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW NR 2, 6, 8-11, 12, 14.

Zasadą przyjętą przy konstruowaniu założeń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka jest zasada zrównoważonego rozwoju. Ustalenia dokumentów planistycznych są wypadkową z jednej strony uwarunkowań, wynikających między innymi z cech środowiska, istniejącego i projektowanego zainwestowania i potrzeb mieszkańców a z drugiej strony zamierzeń inwestorów.
Sanok jest ośrodkiem obsługi o randze ponadlokalnej, którego oddziaływanie, także z uwagi na położenie w strefie przygranicznej, może wykraczać poza granice powiatu. Dlatego też oferta w zakresie usług powinna obejmować różne formy działalności, w tym również wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².
Obszary nr 8-11 i 12 są predysponowane do lokalizacji tego typu funkcji z uwagi na następujące uwarunkowania:

- dogodne położenie komunikacyjne przy głównych drogach tranzytowych Sanoka oraz najważniejszych ulicach lokalnych śródmieścia,

- wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- położenie w rejonach miasta zamieszkałych przez największą liczbę mieszkańców,
- możliwość dokonywania przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w obszarach projektowanych lokalizacji centrów handlowych.

Obszar nr 6 położony w oddaleniu od terenów zabudowy a jednocześnie posiadający dogodne powiązania komunikacyjne jest predysponowany do lokalizacji funkcji przemysłowych i usługowych.
Obszar nr 14 położony w sąsiedztwie istniejących terenów przemysłowych, a także w obszarze posiadającym korzystne ukształtowanie terenu oraz możliwość realizacji dogodnych połączeń komunikacyjnych jest także predysponowany do lokalizacji funkcji przemysłowych i usługowych. W sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej mogą być wyznaczane uzupełniające tereny zabudowy jednorodzinnej.

Obszar nr 2 jest położony w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W granicach obszarów objętych zmianą studium nr 2, 6, 8-11, 12 i 14 nie zachodzą przesłanki do określenia:
1) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
2) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
3) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
4) innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

# CZĘŚĆ III

# 1. CELE ROZWOJU

## 1.1. Główny cel rozwoju przestrzennego Sanoka

Uwzględniając występujące problemy i uwarunkowania rozwoju oraz zamierzenia władz samorządowych i dążenia społeczności miasta przyjmuje się następujący główny cel rozwoju:

**SANOK subregionalnym ośrodkiem o atrakcyjnych warunkach dla rozwoju przedsiębiorczości i turystyki oraz systematycznie wzrastającej jakości życia mieszkańców.**

Zawarte w tym haśle kierunki rozwoju mają silne oparcie w dotychczasowych funkcjach miasta, istniejącej bazie bądź samorzutnie ujawniających się tendencjach rozwojowych i są zbieżne z aspiracjami społeczności miasta.

Do głównych czynników wyznaczających kierunki rozwoju miasta należą:

- silnie rozwinięty przemysł, oparty o duże zakłady oraz wzrastające znaczenie podmiotów sektora prywatnego w potencjale gospodarczym miasta,
- utrzymująca się tradycyjna rola Sanoka jako ponadlokalnego ośrodka obsługi i centrum kulturowego przy niedostatecznym tempie rozwoju usług,
- wybitne wartości kulturowe i przyrodnicze miasta i jego otoczenia oraz rozwinięta baza turystyczna, lecz mało urozmaicona oferta turystyczna,
- dogodne położenie komunikacyjne i konieczność modernizacji węzła dróg zewnętrznych wiążąca się z uruchomieniem przejść granicznych,
- konieczność poprawy warunków zamieszkania i tworzenia nowych miejsc pracy.

Perspektywy dalszego rozwoju Sanoka wiążą się z przyciąganiem różnych form przedsiębiorczości zmierzających do realizacji inwestycji ukierunkowanych na eksport towarów czy usług do regionu, pozostałego obszaru Polski i Europy.

Równocześnie w mieście powinny rozwijać się usługi dla potrzeb subregionu, szczególnie związane z obsługą biznesu i szkolnictwem ponadpodstawowym i pomaturalnym. Kolejnym kierunkiem poszerzenia lokalnego rynku pracy oraz zbytu towarów i usług powinna być aktywizacja turystyki wiążąca się z realizacją atrakcyjnych obiektów rekreacji czy parku rekreacji i rozrywki. Rozwój Sanoka konkurującego z innymi miastami tego typu wymaga nadania miastu wyróżniającego go nowego pozytywnego oblicza jako miasta zadbanego, z atrakcyjnym tętniącym życiem zabytkowym centrum, nowymi dzielnicami mieszkaniowymi czy dzielnicami wytwórczości i usług. Atutem miasta powinny być sprzyjające warunki do inwestowania, szczególnie warunki przestrzenne, wyposażenie w infrastrukturę i poprawa dostępności komunikacyjnej oraz dobry klimat społeczny.

Z punktu widzenia interesów całej społeczności miasta konieczne jest zharmonizowanie jakościowego i ilościowego kierunku rozwoju miasta zapewniającego poprawę standardów zamieszkania, obsługi infrastrukturą społeczną, techniczną i komunikacją oraz warunki do ochrony i kształtowania krajobrazu miasta, a także utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego. Niezbędne jest przystąpienie do rewitalizacji Zespołu Staromiejskiego i części Śródmieścia, aby dać nowe szanse mieszkańcom tych obszarów i przeciwdziałać powstawaniu problemów społecznych, którym sprzyja poszerzanie się zasięgu terenów zaniedbanych. Jakościowy kierunek rozwoju gminy jest niezbędny z punktu widzenia potencjalnych możliwości aktywizacji turystyki i wypoczynku.

Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju w działaniach zmierzających do osiągnięcia ustalonego celu oznacza trwałe dążenie do zachowania równowagi pomiędzy procesami związanymi z wykorzystaniem zasobów gminy przez wszystkich użytkowników przestrzeni, a prawidłowym funkcjonowaniem środowiska naturalnego.

## 1.2. Cele strategiczne

Osiągnięcie głównego celu rozwoju Sanoka wiąże się z realizacją celów strategicznych. Przyjmuje się następujące cele strategiczne:

- w sferze aktywizacji gospodarczej i rozwoju turystyki

**C-1** **TWORZENIE DOGODNYCH WARUNKÓW PRZESTRZENNYCH I TECHNICZNYCH DO WZROSTU LICZBY I RÓŻNORODNOŚCI PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH WYTWÓRCZYCH I USŁUGOWYCH ZAPEWNIAJĄCYCH ATRAKCYJNE MIEJSCA PRACY I ŹRÓDŁA DOCHODÓW LUDNOŚCI A TAKŻE DOCHODY**

**BUDŻETU MIASTA**

**C-2** **STAŁA MODERNIZACJA ISTNIEJĄCEGO PRZEMYSŁU W KIERUNKU ZWIĘKSZENIA EFEKTYWNOŚCI WYKORZYSTANIA TERENÓW, DOSTOSOWANIA PROFILU I JAKOŚCI PRODUKCJI DO WYMAGAŃ RYNKU ORAZ OGRANICZANIA UCIĄŻLIWOŚCI ZAKŁADÓW**

**C-3** **WYKORZYSTANIE WYBITNYCH WALORÓW KULTUROWYCH MIASTA ORAZ POŁOŻENIA NA WAŻNYM SZLAKU TURYSTYCZNYM DLA PODNIESIENIA RANGI SANOKA JAKO OŚRODKA TURYSTYCZNEGO**

- w sferze jakości życia mieszkańców i zagospodarowania przestrzennego

**C-4** **TWORZENIE WARUNKÓW MATERIALNYCH I PRAWNO-ORGANIZACYJNYCH UMOŻLIWIAJĄCYCH EKSPLOATACJĘ I ROZBUDOWĘ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO SANOKA TAK BY:**

- **wyprzedzał zakładany rozwój miasta,**
- **zapewniał efektywność i bezpieczeństwo połączeń wewnątrz miasta (komunikacją indywidualną, publiczną, pieszą, rowerową),**
- **zapewniał powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym o znaczeniu regionalnym i lokalnym - powiatowym,**
- **gwarantował minimalizację uciążliwości komunikacji na otoczenie.**

**C-5** **TWORZENIE WARUNKÓW PRZESTRZENNYCH DLA POPRAWY JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W OPARCIU O PORZĄDKOWANIE I MODERNIZACJĘ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ ORAZ JEJ RACJONALNĄ ROZBUDOWĘ**

**C-6** **PODNOSZENIE STANDARDU WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ I KOMUNALNĄ:**

- **w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków:**
  - **poprawa standardu realizacji usług,**
  - **prawidłowe uzbrojenie w sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,**
  - **minimalizacja niekorzystnych oddziaływań na środowisko i otoczenie,**
  - **stworzenie podstaw dla rozwoju perspektywicznego poszczególnych systemów**
- **w zakresie gospodarki odpadami:**

- **budowa zakładu utylizacji odpadów komunalnych i wprowadzenie kompleksowego systemu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,**

- **w zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji:**
  - **zapewnienie, obecnym i przyszłym odbiorcom, niezbędnych dostaw mocy i energii elektrycznej o wysokim standardzie,**
  - **ograniczenie niekorzystnego wpływu elektroenergetycznych linii napowietrznych na ciągłość struktury miasta i atrakcyjność krajobrazu miejskiego, poprzez zmianę tras istniejących sieci elektroenergetycznych lub ich kablowanie,**
  - **minimalizacja kosztów ponoszonych przez miasto na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg stanowiących mienie komunalne,**
  - **osiągnięcie ogólnopolskich, a następnie europejskich wskaźników liczby abonentów telefonii przewodowej.**

- **w zakresie ciepłownictwa:**
  - **racjonalizacja zużycia energii cieplnej.**

- w sferze gospodarowania zasobami naturalnymi i dziedzictwem kulturowym

**C-7** **UTRZYMANIE I PRZYWRACANIE WYSOKIEJ JAKOŚCI ŚRODOWISKA W ZAKRESIE CZYSTOŚCI POWIETRZA, WÓD, GLEB I KLIMATU AKUSTYCZNEGO ZAPEWNIAJĄCEJ KO-RZYSTNE ZDROWOTNE WARUNKI ŻYCIA, ATRAKCYJNOŚĆ TURYSTYCZNĄ MIASTA ORAZ KORZYSTNE WARUNKI DLA INWESTOWANIA**

**C-8** **ZACHOWANIE I ROZBUDOWA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO MIASTA W OPARCIU O DOLINĘ SANU, PRZYRODNICZĄ PÓŁNOCNĄ CZĘŚĆ MIASTA ORAZ SYSTEM POWIĄZANYCH ZE SOBĄ TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ I NIEURZĄDZONEJ**

**C-9** **ZACHOWANIE TOŻSAMOŚCI KULTUROWEJ SANOKA POPRZEZ UTRZYMANIE I WYEKSPONOWANIE ZASOBÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU MIASTA ORAZ KSZTAŁTOWANIE ATRAKCYJNYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ŚRÓDMIEŚCIA**

# 2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW

Realizacji celów rozwoju gminy towarzyszyć będą okoliczności sprzyjające lub utrudniające ich osiąganie.

W działaniach planistycznych i realizacyjnych zmierzających do realizacji tych celów władze samorządowe powinny:

- wykorzystywać uwarunkowania sprzyjające tj. zewnętrzne szanse i mocne strony gminy,
- starać się niwelować wewnętrzne słabe strony gminy i zagrożenia zewnętrzne.

## Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów

**Pierwszorzędne:**

- występowanie rezerw terenu dla rozwoju funkcji gospodarczych w obrębie obecnych terenów przemysłowych oraz terenów niezainwestowanych w niedalekim sąsiedztwie;
- występowanie złóż gazu stanowiących podstawę przemysłu wydobywczego oraz potencjalne możliwości występowania złóż piasków, iłów i glin dla rozwoju wytwórczości materiałów budowlanych;
- wyodrębnienie w strukturze organizacyjnej Urzędu Miasta komórki odpowiedzialnej za rozwój i promocję miasta oraz funkcjonowanie innych instytucji ukierunkowanych na rozwój gospodarczy;
- położenie w regionie o dużych walorach turystycznych pozwalające na intensyfikację funkcji turystycznych miasta poprzez oferowanie usług i atrakcji uzupełniających ofertę turystyczną regionu;
- występowanie w obrębie miasta i jego otoczeniu terenów o walorach rekreacyjnych, które mogą być podstawą zwiększenia znaczenia turystyki pobytowej w mieście;
- występowanie w strukturze przestrzennej miasta terenów pełniących funkcje systemu przyrodniczego oraz w otoczeniu miasta dużych obszarów zasilania przyrodniczego będących jednocześnie zasobami dla rozwoju funkcji turystycznych;
- występowanie różnorodnych zasobów dziedzictwa kulturowego o wysokich wartościach, świadczących o dawnej genezie i wielokulturowym obliczu miasta i stanowiących podstawę do rozwoju turystyki;
- pełnienie przez część Zespołu Staromiejskiego i Śródmieścia roli centrum administracyjno-handlowego, co stwarza szansę na podniesienie walorów kompozycyjnych i estetycznych wnętrz urbanistycznych będących ważnymi przestrzeniami publicznymi Sanoka;
- znaczne rezerwy terenów mieszkaniowych w obowiązujących planach miejscowych występujące w obrębie terenów zainwestowanych miasta wymagających porządko-

wania, modernizacji i intensyfikacji wykorzystania oraz jako kompleksy terenów niezabudowanych w dz. Zatorze, Posada i Olchowce;

- występowanie terenów zieleni urządzonej i częściowo urządzonej w obrębie obszarów zabudowy śródmiejskiej i miejskiej tworzącej system przyrodniczy miasta o istotnym znaczeniu dla jakości środowiska;
- znaczna rezerwa w wydajności istniejących ujęć i zakładów uzdatniania wody;
- oczyszczalnia ścieków o znacznej rezerwie w przepustowości w okresach bezdeszczowych;
- rezerwy w przepustowości kolektorów;
- planowane przez Zakład Energetyczny w Rzeszowie i potwierdzone w studium wojewódzkim budowy:
  - nowego GPZ Sanok Systemowa,
  - linii 110 kV Brzozów - Sanok Systemowa,
  - modyfikacja połączeń linii 110 kV, które utworzą wokół miasta pierścień, wyznaczony stacjami: Sanok Systemowa, Sanok Stawowa, Sanok Stomil, Trepcza, poprawiająca pewność zasilania miasta;
- istniejące połączenie Sanoka z Krosnem światłowodową linią telekomunikacyjną;
- pełne zabezpieczenie zapotrzebowania na dostawę gazu ziemnego;
- posiadanie projektu budowy zakładu utylizacji odpadów komunalnych;
- zachowane w obszarze miasta rezerwy terenowe dla realizacji komunikacyjnych tak gminnych, jak i przewidzianych z budżetu centralnego;
- położenie w strefie przygranicznej i perspektywa rozbudowy międzynarodowych połączeń komunikacyjnych drogowych i kolejowych poprzez przejścia graniczne Radoszyce, Nowy Łupków i Krościenko.

**Drugorzędne:**

- funkcjonowanie Euroregionu Karpaty stwarzające szanse na wzrost wymiany i współpracy gospodarczej krajowej oraz międzynarodowej a także będące czynnikiem rozwoju turystyki;
- funkcjonowanie dużych zakładów przemysłowych, tradycje przemysłowe miasta, duża liczba siły roboczej związanej z przemysłem;
- występowanie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych stanowiących rezerwy dla zaspokojenia wzrastających potrzeb związanych z rozwojem gospodarczym oraz przestrzennym miasta;

- stosunkowo wysoka jakość środowiska w zakresie czystości powietrza;
- unikalne walory krajobrazu miasta wynikające ze znacznego udziału obszarów o atrakcyjnym krajobrazie otwartym i ich silnego powiązania z terenami intensywnie zainwestowanymi, decydujące o atrakcyjnym wizerunku miasta;
- zachowana, charakterystyczna dla Sanoka sylweta Zespołu Staromiejskiego z dominantami historycznymi i krajobrazowymi stanowiąca o indywidualnym obliczu miasta;
- znaczny udział terenów otwartych o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych stanowiących atrakcyjne tereny wypoczynku i rekreacji mieszkańców oraz uzupełniających inne walory turystyczne miasta;
- czytelna i atrakcyjna kompozycja przestrzenna dz. Śródmieście: liczne dominanty przestrzenne i krajobrazowe, wnętrza urbanistyczne, sylweta miasta o indywidualnym obliczu oraz otwarcia architektoniczne i widokowe głównych ulic;
- duże dyspozycyjne zasoby wodne rzeki San;
- dwustronne zasilania miasta w wodę;
- stosunkowo dobrze rozwinięta sieć wodociągowa magistralna i rozdzielcza;
- objęcie systemem centralnej kanalizacji miejskiej 83% mieszkańców miasta;
- planowane utworzenie kolejnych pierścieni linii 110 kV - wpływających korzystnie na pewność zasilania całego rejonu (pierścienie zamkną linie: Iskrzynia - Iwonicz - Komańcza - Solina oraz Besko - Komańcza);
- praca centrali telefonicznej w Sanoku w ruchu automatycznym;
- planowane w studium wojewódzkim dwustronne powiązanie krajowej sieci telekomunikacyjnej z siecią województwa krośnieńskiego poprzez centrale okręgowe w Krośnie i w Sanoku - co wpłynie korzystnie na jakość i niezawodność połączeń. Konsekwencją tych zamierzeń będzie dalsza rozbudowa linii światłowodowych, w tym m.in. z Sanoka w kierunku Przemyśla i Brzozowa oraz w kierunku Zagórza i Ustrzyk Dolnych;
- prowadzenie zorganizowanej selektywnej zbiórki odpadów;
- rezerwy mocy Kotłowni Miejskiej;
- występujące trwałe, historyczne związki funkcjonalno-przestrzenne w powiązaniach komunikacyjnych;
- atrakcyjne - pod względem potencjału przyciągającego ruch - warunki miasta dla dalszego rozwoju układu komunikacyjnego (wynikające z położenia geograficznego, posiadanego majątku).

## Uwarunkowania utrudniające realizację celów

**Pierwszorzędne:**

- znaczna odległość od wielkich ośrodków miejskich oraz położenie w regionie nie cieszącym się dużym zainteresowaniem inwestorów;
- silnie utrwalona w świadomości mieszkańców rola istniejących zakładów jako podstawy zatrudnienia ograniczająca lokalną przedsiębiorczość i niedostosowane wykształcenie mieszkańców do potrzeb nowoczesnego przemysłu i usług;
- brak atrakcyjnych ofert terenowych dla inwestorów;
- zagrożenie powodziowe znacznej części terenów miasta;
- znaczne koszty modernizacji i ograniczone możliwości w dostosowaniu istniejącej zabudowy zabytkowej bądź wartościowej pod względem architektonicznym do współczesnych wymagań funkcjonalnych i standardów technicznych;
- częściowo dysharmonijna struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta wymagająca przekształceń i modernizacji w związku z potrzebą usprawnienia systemu komunikacji, tworzenia warunków przestrzennych do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, działalności gospodarczych i usług publicznych;
- nieuporządkowany na terenie miasta system odprowadzania wód deszczowych powodujący przeciążenie hydrauliczne komunalnej oczyszczalni ścieków w Trepczy;
- zły stan techniczny i duża awaryjność sieci wodociągowej głównej z lat 30., która wymaga remontu kapitalnego;
- przebieg istniejących linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia oraz projektowane wysokiego napięcia 110 kV, przez tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i obszary potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej;
- brak proporcjonalnych do potrzeb wielkości środków finansowych na inwestycje i modernizacje infrastruktury komunikacyjnej - tak po stronie decydentów centralnych, jak i gminy;
- brak ostatecznych rozstrzygnięć w sprawach lokalizacji i terminów realizacji - szczególnie obejścia południowego i powiązań z układem lokalnym.

**Drugorzędne:**

- brak lokalnych kapitałów większości mieszkańców;
- niedostateczne wyposażenie w parkingi i urządzenia sanitarne oraz zbyt małe dostosowanie jakości bazy mieszkaniowej i gastronomicznej do współczesnych potrzeb turystów;
- niska jakość wód powierzchniowych ograniczająca przydatność zasobów wód powierzchniowych dla celów komunalnych i gospodarczych;

- zainwestowanie terenu ograniczające funkcjonowanie Sanu jako ważnego ponadlokalnego ciągu ekologicznego;
- konflikt między potrzebą ochrony terenów ciągów ekologicznych związanych z ciekami stanowiących system przyrodniczy miasta a potrzebą rozbudowy ciągów komunikacyjnych w terenach o korzystnych warunkach fizjograficznych do ich prowadzenia;
- ograniczony zakres przekształceń i modernizacji układu urbanistycznego i zabudowy Zespołu Staromiejskiego oraz zespołów zabudowy z przełomu XIX/XX w. wynikający z konieczności respektowania wymagań konserwatorskich w realizacji zamierzeń inwestycyjnych dotyczących obiektów zabytkowych lub ich otoczenia;
- wysokie wymagania formalne, estetyczne i materiałowe związane z kształtowaniem współczesnej architektury w sąsiedztwie zabytkowych zespołów i obiektów;
- baza materialna szkolnictwa podstawowego, ponadpodstawowego i przedszkoli wymagająca poprawy standardu i rozbudowy;
- brak zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę w dzielnicy Olchowce od ul. Chrobrego do granic miasta;
- konieczność dalszej rozbudowy systemu w tym licznych hydroforni strefowych wody;
- konieczność modernizacji technologii w ZUW w Trepczy;
- brak systemu ostrzegawczego tj. stacji monitoringowych na rzece San;
- konieczność modernizacji technologii komunalnej w oczyszczalni ścieków w Trepczy, w związku ze zmianą po roku 2000 obowiązujących norm zanieczyszczeń w zakresie jakości ścieków wprowadzanych do wód;
- konieczność dalszej rozbudowy systemu odprowadzania ścieków w celu zwiększenia zasięgu obsługi, w tym przede wszystkim w zachodniej części Dąbrówki;
- konieczność dużych nakładów na realizację:
  - inwestycji z zakresu elektroenergetyki, w tym zmianę tras istniejących linii 110 kV,

  oraz mniejszych na:
  - rozbudowę i modernizację elektroenergetycznej sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia i innych obiektów energetyki;
- potrzeba zarezerwowania terenu dla planowanych inwestycji elektroenergetycznych;
- nadal niedostatecznie rozwinięta miejska sieć rozdzielcza telefonii przewodowej;
- zaszłości inwestycyjne, objawiające się degradacją techniczną infrastruktury komunikacyjnej i niezrealizowanymi inwestycjami - np. modernizacją skrzyżowań;
- przesądzenia realizacyjne uniemożliwiające wykorzystanie niektórych rezerw zapisanych w planie, stan prawny dostępu do przewidywanych planem rezerw, konfiguracja terenu.

# 3. GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Realizacja celów rozwoju Sanoka wiąże się w znacznym stopniu ze zmianami jakościowymi i ilościowymi w strukturze przestrzennej miasta oraz w jej funkcjonowaniu jako miejsca zamieszkania, rozwoju wytwórczości i usług, w tym związanych z aktywizacją turystyki i wypoczynku, a także jako ośrodka obsługi o znaczeniu subregionalnym.

Główne kierunki zmian obejmą:

1. **Intensyfikację rozwoju miasta w południowej części obszaru** poprzez:
   - rozbudowę na terenach nie zainwestowanych dzielnicy mieszkaniowej jako racjonalnie ukształtowanej struktury przestrzennej z zabudową jednorodzinną, małymi domami mieszkalnymi, niezbędnymi usługami publicznymi i komercyjnymi,
   - uzupełnianie zabudową mieszkaniową terenów częściowo zainwestowanych z rozbudową układu ulic dojazdowych.
2. **Umiarkowany rozwój mieszkalnictwa** w:
   - **dzielnicy Olchowce** ukierunkowany na rozbudowę zespołów zabudowy jednorodzinnej o charakterze willowym z wykorzystaniem istniejących rezerw terenowych przy zachowaniu ciągów ekologicznych i utrzymaniu terenów niezabudowanych wzdłuż granicy kompleksów leśnych,
   - **dzielnicy Dąbrówka** ukierunkowany na rozbudowę zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych.
3. **Stworzenie warunków do dalszego rozwoju wytwórczości i usług** poprzez:
   - podnoszenie jakości i efektywności wykorzystania terenu w obrębie istniejących dzielnic przemysłowych,
   - dążenie do intensyfikacji wytwórczości i usług poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą w obowiązujących planach miejscowych oraz wskazanie nowych obszarów potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług w dzielnicy Dąbrówka-Południe w rejonie projektowanej ulicy zbiorczej oraz w dzielnicy Olchowce nad Sanem; umożliwi to funkcjonowanie firm, które ze względu na potrzeby terenowe bądź uciążliwość nie powinny być lokalizowane w obrębie istniejących terenów przemysłowych bądź mieszkaniowych.
   - Zwiększenie możliwości inwestowania w strefie I – Śródmiejskiej i II – Miejskiej Sanoka poprzez umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarach ośrodków usług o charakterze centrotwórczym.
4. **Dalszą intensyfikację rozwoju turystyki i rekreacji** poprzez wzbogacenie zagospodarowania rekreacyjnego m.in. lokalizację parku rekreacji i rozrywki w

północnej części miasta i terenach nadbrzeżnych Sanu przy utrzymaniu istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru; eksponowanie innych niż obiekty zabytkowe atrakcji turystycznych, utworzenie szlaku kulturowego promującego wielokulturowe oblicze miasta.

5. **Rewitalizację centrum Sanoka** obejmującego Zespół Staromiejski i część Śródmieścia mająca na celu nadanie nowego pozytywnego oblicza miastu i podkreślenie jego atrakcyjności turystycznej poprzez systematyczne ograniczanie terenów i zabudowy zaniedbanej, poprawę standardów zamieszkania, podnoszenie walorów funkcjonalnych i estetycznych przestrzeni publicznych począwszy od Rynku i głównych ulic i placów centrum, tworzenie małych atrakcyjnych hoteli, barów, kawiarni a także atrakcyjnych przestrzeni publicznych w ramach ogólnodostępnych przestrzeni obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², które będą służyły zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i poprawy jakości ich życia, stając się dodatkowym impulsem dla rewitalizacji obszaru centrum Sanoka.
6. **Uzupełnianie i porządkowanie zabudowy Śródmieścia** dla stworzenia zadbanego tła dla wyeksponowania rewitalizowanego centrum Sanoka, wzrostu powierzchni usługowej z lokalizacją szkolnictwa pomaturalnego i infrastruktury obsługi biznesu.
7. **Ukształtowanie sprawnego powiązania komunikacyjnego miasta z układem dróg zewnętrznych** oraz poprawę funkcjonalności układu dróg wewnętrznych i powiązań międzydzielnicowych poprzez modernizację i rozbudowę układu komunikacyjnego z wykorzystaniem istniejących rezerw terenowych.
8. **Wykształcenie bezpośredniego powiązania Zespołu Staromiejskiego ze skansenem i terenami nadbrzeżnymi Sanu** w celu poszerzenia oferty turystycznej, poprawy dostępności tych terenów dla mieszkańców miasta i wzbogacenia kompozycji urbanistycznej miasta.
9. **Racjonalizację układu sieci linii elektroenergetycznych** zmierzającą do minimalizacji konfliktów z istniejącą zabudową i kierunkami rozwoju przestrzennego dzielnicy południowej.

Przyjęte główne kierunki rozwiązań przestrzennych kontynuują dotychczasowe, zasadnicze kierunki rozwoju przestrzennego, wzbogacając je o nowe elementy niezbędne z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania miasta oraz kształtowania ładu przestrzennego.

W zakresie struktury przestrzennej miasta w stosunku do ustaleń dotychczasowego planu miejscowego istotne zmiany obejmą:

– rezygnację z rozwoju zabudowy wielorodzinnej w południowej części miasta (Zatorze, Posada) ze wskazaniem na rozwój zabudowy jednorodzinnej i małych domów

mieszkalnych; pozostaje możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych w przedłużeniu ul. Robotniczej,

- ograniczenie rozbudowy południowej części miasta poza linię wyznaczoną przez południowy skraj zespołów zabudowy jednorodzinnej (tzw. Jerozolima i projektowanego w przedłużeniu ul. Głowackiego); niewykorzystane obecnie tereny tzw. rezerw kierunkowych powinny nadal być traktowane jako rezerwy rozwojowe miasta, a ich ochrona powinna polegać na pozostawieniu ich w użytkowaniu rolniczym i chronieniu przed rozpraszaniem się zabudowy,
- rezygnację z rozbudowy zabudowy wielorodzinnej w dzielnicy Olchowce, rezerwy terenów będą wykorzystane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego,
- wskazanie nowych terenów pod rozwój wytwórczości i usług w rejonie Dąbrówki-Południe (część zachodnia) dla zapewnienia możliwości rozwoju gospodarczego miasta odpowiednio do aktualnych i przyszłych potrzeb miasta; tereny te stanowią poszerzenie obecnego kompleksu terenów działalności gospodarczej,
- wskazanie nowego terenu pod rozwój produkcji i usług dzielnicy Posada w rejonie ul. Stróżowskiej (była Prochownia), oraz w dzielnicy Olchowce, nad Sanem,
- wskazanie nowych terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tzw. małych domów mieszkalnych w rejonie Dąbrówki-Południe,
- wskazanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dzielnicy Olchowce, w rejonie ul. Kółkowej oraz poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na południe od ul. Przemyskiej,
- usytuowanie zespołów usług komercyjnych przy głównych wlotach do miasta o atrakcyjnej zabudowie i zagospodarowaniu, stanowiących swoiste „bramy miasta" na zasadzie wskazania nowych terenów pod zabudowę (ul. Przemyska), poszerzenia istniejących terenów zabudowy (ul. Lipińskiego), bądź wykorzystania istniejących terenów z przeznaczeniem ich pod nowe funkcje (ul. Krakowska).
- usytuowanie w centrum miasta nowych ośrodków usługowych na zasadzie nadania nowej funkcji istniejącym terenom zainwestowanym (stadion Wierchy, kino przy ul. Gieli, Okęcie, targowisko przy ul. Lipińskiego, stadion przy ul. Stróżowskiej) wraz z umożliwieniem lokalizacji w tych obszarach obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

# 4. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA - GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁAŃ

Realizacja przyjętych celów rozwoju i głównych kierunków rozwoju przestrzennego wymaga podjęcia kompleksowych działań w następujących dziedzinach:

- aktywizacji gospodarczej i rozwoju turystyki,
- kształtowania zabudowy i zagospodarowania miasta,
- kształtowania systemu komunikacji,
- funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu miasta,
- kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego.

W rozwoju Sanoka istotne znaczenie będzie miała koordynacja działań oraz aktywność samorządu miasta. Cel tych działań, ich zakres oraz zadania zostały określone poprzez sformułowanie poszczególnych polityk.

## 4.1. Aktywizacja gospodarcza i rozwój turystyki

Polityka przestrzenna w zakresie aktywizacji gospodarczej ma na celu wspieranie przedsiębiorczości lokalnej oraz tworzenie warunków sprzyjających pozyskaniu inwestorów zewnętrznych. Polityka ta obejmuje:

- Działania na rzecz udostępnienia dla inwestycji wyznaczonych terenów wytwórczości i usług:
  - opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - uzbrojenie terenów bądź udział w uzbrojeniu wraz z inwestorami,
  - tworzenie zasobów gruntów komunalnych lub zawieranie umów przedwstępnych z właścicielami terenów umożliwiające przygotowanie ofert dla inwestorów,
  - przygotowanie ofert i aktywna promocja z uwzględnieniem wspólnych działań w obrębie struktur powiatowych i wojewódzkich,
  - sporządzenie i stała aktualizacja bazy danych o terenach potencjalnych inwestycji.
- Tworzenie warunków dla aktywizacji wymiany handlowej, w tym zagranicznej m.in. poprzez:
  - lokalizację składu celnego w wyznaczonym obszarze usług administracyjnych w Olchowcach,
  - lokalizację giełdy rolnej w północno-zachodnim rejonie Dąbrówki,
  - lokalizację targowiska w Olchowcach.

- Tworzenie warunków dla powstania w wyodrębnionych obszarach o istotnym znaczeniu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta nowoczesnych ośrodków usługowych o zasięgu ponadlokalnym, w ramach których możliwe będzie lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- Wspieranie działań na rzecz lokalizacji, szczególnie w strefie śródmiejskiej, obiektów usługowych z preferencją dla usług turystycznych i obsługi biznesu m.in. poprzez:
  - tworzenie i udostępnienie pożądanym inwestorom zasobów komunalnych,
  - przejmowanie położonych w centrum miasta budynków wymagających remontów i ich przekazywanie po remontach dla prowadzenia atrakcyjnych usług,
  - zabezpieczenie mieszkań dla osób chętnych do opuszczenia wymagających remontów obiektów i adaptacja tych obiektów na cele usługowe.
- Zabezpieczenie terenów dla rozwoju szkolnictwa ponadpodstawowego i pomaturalnego o atrakcyjnych kierunkach kształcenia, zapewniających miejsca pracy.
- Umożliwienie wykorzystania rezerw terenu na lokalizację w obszarach mieszkalnictwa i usług obiektów działalności gospodarczej nie kolidujących z funkcjami mieszkaniowymi terenu.
- Wspieranie działań obecnych użytkowników terenów działalności gospodarczej mających na celu podniesienie efektywności ich wykorzystania m.in. poprzez odstąpienie części terenów dla lokalizacji nowych obiektów.
- Wprowadzanie ułatwień i preferencji dla podmiotów podejmujących modernizację opuszczonych obiektów.
- Przestrzeganie wysokich wymagań w zakresie ochrony środowiska w odniesieniu do wszystkich lokalizowanych na obszarze miasta obiektów.

Polityka rozwoju turystyki obejmuje dwa kierunki działań:

1. uatrakcyjnienie miasta jako ośrodka turystycznego pozwalające na:
   - zwiększenie liczby osób przyjeżdżających na pobyty połączone z noclegami i wydłużenie czasu pobytu,
   - zwiększenie liczby osób korzystających z oferowanych usług zatrzymujących się w mieście na pobyty kilkugodzinne,
2. podejmowanie przez samorząd i lokalne podmioty we współdziałaniu z innymi gminami, organizacjami i instytucjami w ramach Euroregionu Karpaty, województwa i powiatu działań mających na celu tworzenie pakietu komplementarnych usług i atrakcji turystycznych oraz ich aktywnej promocji w kraju i zagranicą.

Działania w ramach gospodarki przestrzennej mające na celu rozwój turystyki obejmują:

- kształtowanie wizerunku centrum miasta jako ośrodka usług turystycznych poprzez:
  - kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych z wyeksponowaniem najcenniejszych obiektów zabytkowych,
  - rozbudowę bazy noclegowej w postaci małych pensjonatów o wysokim standardzie użytkowym i estetycznym tworzonych w oparciu o remont i modernizację części kamienic śródmiejskich,
  - wykorzystanie istniejącej zabudowy śródmiejskiej z możliwością modernizacji i rozbudowy dla rozwoju bazy gastronomicznej w postaci niewielkich restauracji, barów, kawiarni z uwzględnieniem kuchni regionalnej,
  - tworzenie miejsc zatrzymania i wypoczynku turystów na wolnym powietrzu stanowiących uzupełnienie bazy gastronomicznej, głównie w oparciu o wykorzystanie Góry Parkowej oraz Rynku,
  - zapewnienie miejsc parkingowych,
  - rozbudowę sieci sanitariatów,
  - wyznaczenie i oznakowanie turystycznych tras i szlaków pieszych, samochodowych i rowerowych łączących Śródmieście z dzielnicą północną miasta oraz atrakcyjnymi terenami gmin sąsiednich;
- ukształtowanie północnej dzielnicy miasta jako strefy przyrodniczo-turystycznej zwiększającej ofertę turystyczną miasta:
  - ochronę strefy przed urbanizacją,
  - zagospodarowanie terenów otwartych jako terenów sportu i rekreacji z możliwością lokalizowania tu boisk, kortów tenisowych, pól do różnego rodzaju gier, ogrodów zabaw dla dzieci, ścieżek rowerowych, pól biwakowych dla spotkań towarzyskich,
  - lokalizację na wyznaczonych obszarach kubaturowych usług turystycznych, w tym niedużych hoteli i restauracji,
  - ochronę użytku ekologicznego i jego kontrolowane udostępnienie jako atrakcji turystycznej,
  - podjęcie działań mających na celu wykorzystanie lądowiska dla organizacji turystycznych przelotów nad miastem i okolicą,
  - szersze udostępnienie dla turystyki i rekreacji lasów komunalnych oraz administrowanych przez Nadleśnictwo Brzozów,
  - modernizację ulicy Gajowej oraz wytyczenie we współdziałaniu z Nadleśnictwem Brzozów przedłużenie jej w kierunku zachodnim;
- zagospodarowanie obiektów sportowych jako ogólnodostępnych dla turystów przy szerokiej reklamie tych obiektów w materiałach promocyjnych miasta. Budowa obiektów związanych z Sanem i rekreacją nadwodną, w tym toru kajakowego;

- współdziałanie z innymi gminami w przeprowadzaniu tras rowerowych m.in. do Hłomczy, Łodziny, Dobrej Szlacheckiej, Ulucza;
- zagospodarowanie i oznakowanie obiektów będących elementem projektowanego tzw. „szlaku ikon" z uwzględnieniem szerokiej informacji o tych obiektach przy trasach komunikacyjnych;
- atrakcyjne zagospodarowanie tzw. bram miasta w celu zatrzymania turystów w obiektach usługowych w nich zlokalizowanych oraz skierowanie ruchu turystycznego do centrum miasta.

## 4.2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania miasta

Celem polityki kształtowania zabudowy i zagospodarowania miasta jest modernizacja i harmonijna rozbudowa istniejącej struktury przestrzennej miasta zmierzająca do podniesienia ładu przestrzennego i uzyskania wyższego standardu zamieszkania.

Podnoszenie ładu przestrzennego miasta wiązać się będzie z uwzględnianiem w rozwoju przestrzennym Sanoka:

- konieczności efektywnego i racjonalnego wykorzystania istniejących zasobów i terenów,
- potrzeby niezbędnej rozbudowy układu przestrzennego zapewniającej warunki przestrzenne dla osiągnięcia założonych celów rozwoju,
- potrzeby zachowania w maksymalnym stopniu walorów kulturowych i przyrodniczych środowiska oraz specyfiki krajobrazu miasta,
- konieczności ograniczenia konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

Standard zamieszkania obejmuje nie tylko techniczny stan zabudowy lecz także wyposażenie zabudowy i terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną (sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczenia ścieków, gazowe, energetyczne, telekomunikacyjne), obsługę komunikacyjną, dostępność do podstawowych usług publicznych, jakość środowiska przyrodniczego oraz walory estetyczne zagospodarowania i zabudowy, atrakcyjność przestrzeni publicznych.

Realizacja polityki wymaga:

- poprawy wykorzystania przestrzeni w Strefie I - Śródmiejskiej i w Strefie II - Miejskiej w drodze porządkowania, uzupełnień i modernizacji istniejącej zabudowy oraz wykorzystania rezerw terenowych,
- przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wyodrębnionych obszarów w Strefie I - Śródmiejskiej i w Strefie II – Miejskiej w celu nadania im nowej funkcji usługowej,

- podjęcia rewitalizacji centrum Sanoka polegającej na wzbogaceniu funkcji usługowych, podniesieniu atrakcyjności urządzenia przestrzeni publicznych, poprawie standardu technicznego, użytkowego i estetycznego istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej oraz ochronie zespołów i obiektów zabytkowych prawnie chronionych jak i obiektów o wartościach kulturowych wymagających zachowania i objęcia ochroną; uznaje się za niezbędne sporządzenie programu rewitalizacji, w pierwszej kolejności obszarów położonych w obrębie lub sąsiedztwie reprezentacyjnych przestrzeni publicznych.
  W ramach programu powinny zostać opracowane:
  - kompleksowa analiza uwarunkowań i ich synteza, a następnie założenia przedsięwzięcia wraz z powołaniem operatora i przygotowanie ogólnego programu rewitalizacji,
  - harmonogram poszczególnych „operacji rewitalizacyjnych" w zgodzie z ustaleniami programu rewitalizacji przy założeniu uzyskania szybkich efektów w wyniku wywołania sprzyjających okoliczności takich jak osiągnięcie konsensusu właścicieli i innych zainteresowanych oraz korzystnej sytuacji finansowej,
  - program działań własnych władz miasta w zakresie: pomocy prawnej, udostępniania informacji, przekwaterowań, modernizacji infrastruktury i urządzania przestrzeni publicznych oraz renowacji własnego zasobu, jako zadań realizacyjnych wspomagających innych inwestorów i zachęcających ich do wysiłku finansowego,
- przygotowania nowych terenów dla budownictwa mieszkaniowego polegającego na sporządzeniu planów miejscowych zawierających niezbędne regulacje przestrzenne (układ komunikacyjny, podział na działki, zasady kształtowania zabudowy) a następnie, w miarę możliwości, uzbrajanie ich i zapewnienie dostępności poprzez rozbudowę systemu ulic,
- tworzenia warunków przestrzennych i organizacyjnych dla rozwoju nowej dzielnicy południowej miasta jako racjonalnie i funkcjonalnie ukształtowanej struktury przestrzennej o wysokich standardach zamieszkania (z zespołem usług wielofunkcyjnych, różnorodnością typów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, usługami publicznymi i terenami zieleni publicznej),
- ograniczenia i wyeliminowania negatywnego oddziaływania na środowisko miasta, a w szczególności na projektowaną dzielnicę południową sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia i istniejącego składowiska odpadów komunalnych oraz innego zagospodarowania i użytkowania sprzecznego z charakterem strefy przestrzennej (np. targowiska, ogrody działkowe) poprzez plany miejscowe, wymianę gruntów, wykupy, promocję i system podatkowy,
- przygotowania nowych terenów oraz intensyfikacja wykorzystania istniejących rezerw terenowych i zasobów dla rozwoju wytwórczości i usług w drodze opracowania planów

miejscowych bądź ich zmiany, zapewnienia dostępności komunikacyjnej, poprawy uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i opracowanie ofert lokalizacyjnych,

- założenia i prowadzenia, we współpracy z właścicielami gruntów, bazy danych o terenach atrakcyjnych dla różnych rodzajów wytwórczości i usług, umożliwiającej uzyskanie informacji przez potencjalnych inwestorów zainteresowanych rozwijaniem działalności gospodarczej w Sanoku,
- dążenia do minimalizacji niekorzystnego oddziaływania zabudowy związanej z wytwórczością i usługami na środowisko przyrodnicze, warunki życia mieszkańców i walory estetyczne przestrzeni,
- tworzenia warunków przestrzennych i organizacyjnych do atrakcyjnego zagospodarowania prawobrzeżnej części miasta o wybitnych walorach środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez utworzenie, w miarę posiadanych środków finansowych, Sanockiego parku rekreacji i rozrywki (z przyrodniczym obszarem chronionym) i powiązanego ze Śródmieściem przeprawą mostową a z Olchowcami - nadrzecznym ciągiem pieszo-rowerowym,
- zapewnienia sprawnej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, obniżenia uciążliwości transportu dla mieszkańców oraz powiązań komunikacyjnych miasta z układem ponadlokalnym,
- podniesienia standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunalną stosowanie do potrzeb, w zakresie: zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, dostaw gazu, elektroenergetyki, telekomunikacji i gospodarki odpadami,
- podniesienia standardów obsługi ludności w podstawowe usługi publiczne (przychodnie i ośrodki zdrowia, przedszkola, szkoły podstawowe, ośrodki kultury), a w szczególności modernizacja i rozbudowa, w miarę potrzeb, szkół podstawowych i ponadpodstawowych.

Realizacja polityki kształtowania zagospodarowania i zabudowy wymaga stosowania zróżnicowanych zasad zagospodarowania i kierunków działania na obszarze miasta i gminy i jest podstawą do wyodrębnienia stref o różnej polityce przestrzennej i kierunkach zagospodarowania.

## 4.3. Kształtowanie systemu komunikacyjnego

### Niezbędny zakres i zasady działania władz miasta w celu realizacji przyjętych kierunków rozwoju komunikacji

- eliminacja tzw. zaszłości realizacyjnych w inwestycjach komunikacyjnych - z budżetu gminy,
- współpraca, udokumentowana występującymi potrzebami komunikacyjnymi - z administracją wojewódzką i centralną - odnośnie przyspieszenia realizacji docelowego układu węzła dróg zewnętrznych,
- realizacja tych miejskich inwestycji komunikacyjnych, które są spójne logicznie z powstawaniem nowych generatorów ruchu - w wyniku kolejności realizacji polityki przestrzennej miasta,
- utrzymywanie, poprzez regulowanie praw własności, niezbędnych rezerw pod rozbudowę układu komunikacyjnego,
- zabezpieczenia niezbędnych realizacji, poprzez odpowiednią konstrukcję budżetu gminy.

### Zasady kształtowania sieci drogowej

Zaleca się zgodnie z wymogami normowymi przyjęcie rezerwy na pasy ulic zależnie od ich klas funkcjonalnych. Ze względu na istniejącą zabudowę, szczególnie w śródmieściu miasta, należy dopuścić zachowanie istniejących i utrwalonych w przestrzeni linii zabudowy, pomimo niezachowania wymaganych szerokości. Śródmieście, ze względu na intensywność zagospodarowania, musi pracować niejako na granicy zalecanych standardów. Dla tego obszaru konieczne jest wykonanie „Studium dostępności starego Miasta dla osób niepełnosprawnych" w celu zaprogramowania komunikacji pieszej i kołowej pozbawionej barier.

W wyszczególnieniu podano szerokości pasów regulacyjnych o wielkościach średnich, z uwagi na konieczność rezerw na prowadzenie infrastruktury towarzyszącej ulicy, ścieżek rowerowych, osłon izolacyjnych, itp.

1. **klasa G:**

- 2/2 - 45 m (min. 35 m),
- 1/4 - 40 m (min. 35 m),
- 1/2 - 35 m (min. 25 m),

2. **klasa Z:**

- 2/2 - 40 m (min. 30 m),
- 1/4 - 35 m (min. 30 m),
- 1/2 - 30 m (min. 20 m),

3. **klasa L 1/2** - zalecany 25 m (minimum 12 m),
4. ulice **lokalne dojazdowe** (nie objęte problematyką studium) – 15 m (minimum 10 m).

Dla obejścia południowego Sanoka drogą krajową nr 98 przyjęto rezerwę linii rozdzielających 100 m (wymagane min. 50 m) ze względu na dotychczasowy brak koncepcji uszczegóławiającej wpisanie tej trasy w teren.

Realizacja obwodnicy południowej miasta jest istotna z punktu widzenia poprawy docelowego funkcjonowania komunikacji w mieście po wprowadzeniu do centrum miasta możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w obszarach znajdujących się przy głównych drogach tranzytowych miasta (ul. Staszica, ul. Lipińskiego), przy najważniejszych ulicach lokalnych śródmieścia (ul. Kościuszki i ul. Jagiellońskiej) i przy ul. Stróżowskiej powiązanej z tranzytową ul. Lipińskiego.

Dla projektowania układów komunikacji pieszej i rowerowej należy przyjąć następujące zasady:

1. **Ścieżki rowerowe:**

- 1,5 - ścieżka jednokierunkowa,
- 2,0 - ścieżka dwukierunkowa,
- 2,5 - ścieżka jednokierunkowa z dopuszczalnym ruchem pieszym.

  Usytuowanie ścieżki rowerowej powinno zapewnić bezpieczeństwo wszystkim użytkownikom systemu komunikacyjnego.

2. **Chodniki - ciągi piesze**

- 2,0 - minimum szerokości ciągu bezpośrednio przy jezdni, przy modernizacji - w wyjątkowo trudnych warunkach dopuszcza się 1,25 m,
- 1,5 - minimum samodzielnego ciągu odsuniętego od jezdni lub niezależnego.

Niezwykle istotnym problemem z racji poprawności rozwiązań komunikacyjnych - mającym też wpływ na płynność i bezpieczeństwo ruchu - jest zachowanie odpowiedniej akcesji układu komunikacyjnego, zgodnego z klasyfikacją funkcjonalną ulic.

Chodzi o odpowiednie odstępy między skrzyżowaniami na trasach w zależności od ich funkcji, a także dopuszczenie liczby włączeń i wyłączeń (czyli możliwości zjazdu i wjazdu na prawe skręty) do wyższych klas ulic.

Kształt układu komunikacyjnego podanego w „Studium..." zabezpiecza wymagane ograniczenia w tym zakresie, wydaje się jednak konieczne podanie obowiązujących w tym zakresie przepisów do uwzględnienia w dalszych pracach planistycznych.

„Wytyczne projektowania ulic" podają następujące ograniczenia dla dostępności jezdni:

1. **klasa G:**

- **2/2 -** zalecany odstęp skrzyżowań 600-1200 m, zakaz zatrzymywania się i postoju, wjazdy bramowe dopuszczane wyjątkowo, z pasem dodatkowym na włączenie się do ruchu,
- **1/4 -** zalecany odstęp skrzyżowań 500-600 m , parkowanie możliwe na pasach postojowych z zaleceniem wykonania pasa manewrowego, wjazdy bramowe ograniczone, z pasem dodatkowym na włączenie się do ruchu**,**
- **1/2 -** zalecany odstęp skrzyżowań 500-600 m , parkowanie możliwe na pasach postojowych, wjazdy bramowe ograniczone;

2. **klasa Z:**

- **1/4 -** zalecany odstęp skrzyżowań 150-300 m, parkowanie możliwe na pasach postojowych, wjazdy bramowe ograniczone, z pożądanym pasem dodatkowym na włączenie się do ruchu**,**
- **1/2 -** zalecany odstęp skrzyżowań 150-300 m, parkowanie możliwe na pasach postojowych, wjazdy bramowe ograniczone,

3. **klasa L:**

- **1/2 -** dostępność do tych ulic na skrzyżowaniach (odległość skrzyżowań nie określona), wjazdy nie ograniczone**.**

Dla ulic projektowanych w studium pożądane jest opracowanie studiów przedprojektowych (wykonywanych przed przystąpieniem do sporządzania planów miejscowych) mających na celu skonkretyzowanie ich przebiegów. Dotyczy to szczególnie tych połączeń, dla których korytarze są nieustalone.

## Możliwości przewozu ładunków niebezpiecznych, awaryjność układu

Istniejący układ drogowy Sanoka nie spełnia wymogów bezpiecznego dla sąsiedztwa ulic przewozu ładunków grożących możliwością wybuchu, toksycznych, itp. - ze względu na zwartą zabudowę. Brak wykształconego układu dróg zewnętrznych uniemożliwia przejazd tego typu transportu tranzytem przez miasto.

Do czasu realizacji obwodnicy południowej miasta przewozy ładunków niebezpiecznych będą realizowane koleją.

W przypadkach wyjątkowych, taki transport - przy zabezpieczeniu konwojem ubezpieczającym - należałoby poprowadzić po wyznaczonym przebiegu drogi krajowej nr 98 (ciągiem ulic: *Dmowskiego - Staszica - Królowej Bony - Aleja Wojska Polskiego - Podgórze*) a następnie - zależnie od kierunku docelowego - ewentualnie do drogi krajowej nr 891 (do ul. Lipińskiego). Należy jednak podkreślić, że ustalony przebieg dróg krajowych przez miasto -

z braku alternatywy - nie spełnia wymogów ustawy o drogach publicznych, szczególnie odnośnie odległości zabudowy od osi ulic oraz akcesji.

Nie przewiduje się możliwości postoju (parkowania) niebezpiecznych konwojów w granicach miasta. W przypadku docelowego dowozu do miasta takich ładunków powinno nastąpić ich natychmiastowe rozładowanie i zabezpieczenie przywiezionego transportu. Natomiast jeśli - z powodów produkcyjnych - tego typu transporty odbywałyby się regularnie - ich ewentualny postój i organizacja dowozu leży po stronie producenta.

## Poziom pożądanych standardów, parametrów, wskaźników

Przyjęty w wyniku wielokryterialnych analiz - jako rozwiązanie docelowe w Studium - układ komunikacyjny, zabezpiecza podstawowe standardy funkcjonowania systemu. Standardy te obrazują wskaźniki wymierne - obiektywne i niewymierne, które są wynikiem eksperckiej oceny *(w skali czterostopniowej). Poniżej podany zestaw obrazuje jakość przyjętego rozwiązania, na tle wskaźników ze stanu istniejącego i dla układu istniejącego, obciążonego ruchem prognozowanym (hipoteza dla stanu zaniechania rozbudowy układu komunikacyjnego) :*

| **Wskaźniki oceny** | | | |
|---|---|---|---|
| **układ komunikacyjny** | **stan istniejący** | **układ istniejący obciążony ruchem prognozowanym, tzw. stan "nic nie robić"** | **docelowy układ komunikacyjny proponowany w "Studium** |
| **strukturalne:** | | | |
| • zgodność układu komunikacyjnego ze strukturą funkcjonalno - przestrzenną | *nie dotyczy* | *niezadowalająca* | *dobra* |
| • wpływ na pożądany rozwój przestrzenny miasta | *nie dotyczy* | *niezadowalająca* | *bardzo dobra* |
| • czytelność układu komunikacyjnego-czystość geometryczna | *nie dotyczy* | *niezadowalająca* | *bardzo dobra* |
| **funkcjonalne** | | | |
| • wskaźnik przyrostu długości sieci podstawowej | 1,0 | 1,0 | 1,7 |
| • prędkość podr. [km/godz.] we wszystkich motywacjach | 21,0 | 8,0 | 38,0 |
| • przeciążenie układu - przekroczenie przepustowości na poziomie C: | | | |
| a. średnio o:[%] | 20 | 72 | 4 |
| b. na długości [km] | 15 | 45 | 3 |
| • dogodność prowadzenia relacji tranzytowych | niezadowalająca | niezadowalająca | bardzo dobra |
| **ekologiczne** | | | |
| • ochrona centrum przed ruchem tranzytowym | niezadowalająca | niezadowalająca | bardzo dobra |
| • jakościowe oddziaływanie na środowisko-emisje w godzinie szczytu: | | | |
| – hałas [J] | 234210 | 358550 | 278700 |
| – NOx [kg] | 608 | 719 | 610 |
| – CO [kg] | 5000 | 5700 | 5115 |

| Wskaźniki oceny | | | |
|---|---|---|---|
| **układ komunikacyjny** | **stan istniejący** | **układ istniejący obciążony ruchem prognozowanym, tzw. stan "nic nie robić"** | **docelowy układ komunikacyjny proponowany w "Studium** |
| – Pb [kg] | 0,850 | 0,90 | - |
| **realizacyjne:** | | | |
| • łatwość realizacji | nie dotyczy | nie dotyczy | zadawalająca |
| wskaźnik udziału ulic ze stanu istniejącego w układzie docelowym | nie dotyczy | nie dotyczy | 0.40 |

## Zasady polityki parkingowej

W wyniku szacunkowych obliczeń **zapotrzebowanie na parkingi** podczas akumulacji maksymalnej - dla okresu kierunkowego - zostało określone na 7 800 miejsc parkingowych dla całego miasta *(w stanie istniejącym 3 500)*. W tej ogólnej liczbie możliwości parkowania w centrum powinny uwzględniać miejsca dla 2 100 samochodów.

Zwraca uwagę konieczność rozwiązania tego problemu, poprzez uporządkowanie parkowania wewnątrz śródmieścia i poszukiwania *(w planach miejscowych*) lokalizacji dla parkingów na jego zewnętrznym obrzeżu, a to w rejonie ulic: Słowackiego, Kościuszki, Podgórze, Królowej Bony, Staszica, Dmowskiego.

Proponuje się realizację większej liczby niedużych parkingów rozmieszczonych **ekstensywnie (**ze względu na koszty, możliwości pozyskania terenu i estetykę, szczególnie, iż mało realna jest możliwość zainwestowania gminy w parkingi wielopoziomowe) na obrzeżu śródmieścia miasta i w obszarze do niego zewnętrznym. Sugeruje się natomiast **wykonanie jednego dużego parkingu** o poszerzonym atrakcyjnym programie usług, zlokalizowanego nad lodowiskiem w centrum miasta, celem „przyciągnięcia" do miasta podróżujących tranzytem przez gminę. Istniejące możliwości parkowania wewnątrz śródmieścia powinny służyć głównie mieszkańcom tego obszaru.

Parkingi realizowane przy projektowanych obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z szacunkowymi obliczeniami będą mogły pomieścić około 2035 miejsc parkingowych, przy czym z racji swojego położenia tylko parkingi przy obiektach zlokalizowanych w rejonie ul. Gieli i w rejonie Okęcia będą mogły być wykorzystywane jako parkingi ogólnodostępne dla potrzeb śródmieścia, ze wskazaniem na obsługę ruchu turystycznego w centrum Sanoka. Obiekty realizowane w obszarach przy ul. Gieli i w rejonie Okęcia z racji swojego położenia w centrum w o wiele większym stopniu niż pozostałe będą dostępne także dla ruchu pieszych.

W rejonach wskazanych lokalizacji centrów handlowych należy spodziewać się ruchu generowanego w godzinie szczytu na poziomie 1880-2400 pojazdów, z uwzględnieniem faktu, że tylko część ruchu będzie nowego, część już znajduje się na sieci, kierowcy będą zmieniać trasę swej podróży zatrzymując się przy nowym centrum.
Wyniki obserwacji warunków w otoczeniu istniejących obiektów handlowych o dużej powierzchni wskazują, że powodowane przez nie kumulacje natężenia ruchu występują głównie w okresach przedświątecznych i w czasie weekendów, kiedy normalny (stały) ruch pojazdów jest mniejszy i występują ograniczenia w ruchu samochodów ciężarowych.

Generowanie przez projektowane obiekty handlowe dodatkowego obciążenia układu drogowego przy stosunkowo wysokim, istniejącym obciążeniu, może mieć istotne znaczenie dla funkcjonowania komunikacji w mieście. Znaczące rolę dla poprawy warunków komunikacyjnych będą miały zmiany w układzie i funkcjonowaniu komunikacji tranzytowej. Planowana budowa południowej obwodnicy miasta uwolni śródmieście miasta od znacznej części ruchu tranzytowego na drogach krajowych.
W takim kontekście wydaje się, iż docelowo, układ drogowy miasta może znieść dodatkowe obciążenia wynikające z lokalizacji nowych obiektów handlowych, jakkolwiek dla oceny tego zagadnienia winny być każdorazowo wykonane dodatkowe opracowania branżowe z zakresu inżynierii i organizacji ruchu.

Według badań socjologicznych z krajów wysoko zmotoryzowanych akceptowalne długości dojść pieszych w miastach małej i średniej wielkości są następujące:

- dla parkujących w związku z pracą - do 300 m,
- dla parkujących w innych celach - do 200 m.

a w zależności od czasu postoju:

- parkujący 1 godz. – 300 m,
- parkujący 2 do 3 godz. – 450 m,
- parkujący do 8 godz. – 800 m.

Stosując się do tych zasad należy uznać, że jest możliwość dobrego rozwiązania problemu parkowania w Sanoku. Użytkownicy systemu muszą uznać, że przy wzrastającej wciąż motoryzacji coraz mniej będzie możliwe podróżowanie samochodem „od drzwi do drzwi”.

## 4.4. Funkcjonowanie systemów infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej

### Zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Generalnie polityka rozwoju infrastruktury technicznej miasta Sanoka winna być kształtowana zgodnie z przyjętymi celami, do których w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków należą:

- poprawa standardu realizacji usług, w tym zwiększenie niezawodności działania systemów,
- prawidłowe uzbrojenie w sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zwiększenie zasięgu obsługi,
- minimalizacja niekorzystnych oddziaływań na środowisko i otoczenie,
- stworzenie warunków dla rozwoju perspektywicznego poszczególnych systemów.

Tak więc główne kierunki działań to rozwój systemów „do wewnątrz" czyli restrukturyzacja i modernizacja systemów oraz ich rozwój „na zewnątrz" czyli rozbudowa i rozszerzenie zasięgu terytorialnego.

Ponadto główne kierunki działań winny skupić się na przezwyciężeniu zasadniczych barier hamujących rozwój omawianych systemów. Należą do nich przede wszystkim:

- bariery techniczno-technologiczne tj. głównie zły stan techniczny sieci, problem niezawodności działania, a więc wymaganych standardów realizacji usług, konieczność modernizacji urządzeń i obiektów,
- bariery formalno-prawne, w tym konieczny wymóg dotyczący podłączania się właścicieli zabudowy jednorodzinnej do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- bariery ekonomiczne; dekapitalizacja majątku trwałego poszczególnych systemów, brak korelacji pomiędzy potrzebami inwestycyjnymi a ceną za usługę w ramach systemu, koszty surowca (woda), koszty eksploatacji, taryfy opłat,
- uwarunkowania wynikające z wymagań ochrony środowiska.

Cechą charakterystyczną jest fakt, że systemy infrastrukturalne miasta Sanoka związane z zaopatrzeniem w wodę oraz odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków wymagają korzystania z terenów gmin sąsiednich. Dotyczy to lokalizacji ujęć wody i zakładów uzdatniania oraz oczyszczalni ścieków na terenach sąsiednich gmin: Zagórz i Sanok.

Powyższe uwarunkowania winny obligować władze miasta do współpracy z gminami ościennymi.

W odniesieniu do **systemu zaopatrzenia w wodę** głównymi kierunkami działań winny być:

- kontynuacja rozbudowy terytorialnej systemu w celu zwiększenia zasięgu obsługi poprzez rozbudowę systemu dystrybucji wody oraz budowę hydroforni przy równoległej realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- poprawa standardu świadczonych usług w zakresie ilości i jakości dostarczanej wody oraz niezawodności działania systemu,
- sukcesywna modernizacja sieci wodociągowej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych w celu ograniczenia strat wody w sieci wodociągowej,
- modernizacja istniejących zakładów uzdatniania wody, przede wszystkim ZUW w Trepczy, poprzez unowocześnienie stosowanych procesów i urządzeń (dotyczy procesu koagulacji wody oraz oczyszczania wód popłucznych w odmulnikach),
- realizacja systemu ostrzegawczego oraz systemu zapewniającego nieprzerwaną pracę wodociągów w okresach awaryjnych zanieczyszczeń wody w rzece San, m.in. poprzez realizację stacji osłonowych,
- wybudowanie nowych węzłów zasuw celem ograniczenia wyłączeń wody podczas usuwania awarii wodociągowych,
- przestrzeganie ograniczeń w użytkowaniu na terenach stref ochronnych ujęć wody.

*Zwraca się uwagę na fakt, że w związku z polityką kraju zmierzającą do integracji z Unią Europejską, przyszłe polskie standardy w zakresie jakości wody pitnej będą bardziej rygorystyczne - dotyczyć to będzie zarówno liczby wskaźników jak i ich poziomu dopuszczalnego.*

W zakresie **systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków** główne kierunki działań to:

- kontynuacja rozbudowy terytorialnej systemu rozdzielczego, w tym przede wszystkim kanalizacji sanitarnej, w celu zwiększenia zasięgu obsługi szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej,
- zahamowanie degradacji wód powierzchniowych i środowiska gruntowo-wodnego,
- uporządkowanie systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych,
- modernizacja i przebudowa układu kanalizacyjnego w celu likwidacji w okresie pogody deszczowej przeciążeń hydraulicznych na komunalnej oczyszczalni ścieków w Trepczy,
- realizacja projektu linii odwadniania osadu na oczyszczalni ścieków poprzez zastosowanie rozwiązań w postaci pras,
- modernizacja technologii jedynej istniejącej oczyszczalni ścieków pod kątem zaostrzonych standardów w zakresie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń w ściekach wprowadzanych do wód (głównie w zakresie fosforu ogólnego oraz zawartości $BZT_5$),

- minimalizacja niekorzystnych oddziaływań oczyszczalni ścieków na otoczenie.

## Zaopatrzenie w gaz

Istniejący system zaopatrzenia w gaz wystarcza do zabezpieczenia potrzeb obszarów zabudowy mieszkaniowej oraz obszarów wytwórczości i usług (istniejących i projektowanych) na dostawę gazu ziemnego.

Głównymi kierunkami w zakresie prawidłowego działania sieci gazowej będzie:

- bieżąca rozbudowa sieci rozdzielczej średnio- i niskoprężnej w zależności od aktualnych potrzeb, szczególnie na nowych obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i rozwój działalności gospodarczej,
- modernizacja (wymagających tego) odcinków sieci gazowej oraz stacji redukcyjno-pomiarowych i redukcyjnych.

Do zasilania projektowanej elektrociepłowni gazowej konieczne jest doprowadzenie gazu gazociągiem zasilającym wysokiego ciśnienia z kierunku północno-wschodniego.

## Zaopatrzenie w ciepło

Stosując się do Ustawy z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne" art. 18, 19, 20 do zadań własnych gminy należy planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło na obszarze gminy, a co za tym idzie opracowanie przez Zarząd Miasta:

- projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, tzw. „projektu założeń",
- projektu planu zaopatrzenia w ciepło na podstawie uchwalonych przez Radę Miasta założeń, zawierającego m.in. uzasadnienie ekonomiczne planowanych propozycji.

W realizacji tego zadania pomocne powinny być zawarte w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego: polityka w zakresie zaopatrzenia w ciepło i priorytetowe kierunki działań.

Generalnie celem polityki rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło jest:

- poprawa stanu środowiska naturalnego poprzez zmniejszenie ilości zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery przez istniejące kotłownie lokalne,
- budowa elektrociepłowni gazowej,
- oszczędności zużycia energii cieplnej,
- obniżenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych.

Główne natomiast kierunki działania to:

- dążenie do budowy elektrociepłowni gazowej i wykorzystania jej jako źródła ciepła,
- dążenie do likwidacji uciążliwych lokalnych kotłowni węglowych lub przejście na opał ekologiczny (gaz, olej lekki) również w budynkach jednorodzinnych,
- modernizacja i wymiana wyeksploatowanych elementów sieci ciepłowniczej wykonanych metodą tradycyjną i węzłów cieplnych,
- włączanie kolejnych osiedli mieszkaniowych do sieci ciepłowniczej (jeżeli będzie to uzasadnione ekonomicznie),
- regulacja, automatyzacja i opomiarowanie urządzeń ciepłowniczych,
- termorenowacja budynków komunalnych oraz propagowanie tego typu działań dla pozostałego budownictwa mieszkaniowego,
- pokrycie potrzeb cieplnych projektowanych obiektów w obszarach U3-U5, U7, U8, M8, M9, PU1 i PU2 przez stosowanie czystych nośników energii dla celów grzewczych i technologicznych, preferowane jest wykorzystywanie paliwa gazowego, oleju opałowego ekologicznego, energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii lub poprzez włączenie do sieci ciepłowniczej,

### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Osiągnięcie przyjętych celów strategicznych rozwoju miasta w sferze zaopatrzenia w energię elektryczną, jak:

- zapewnienie, obecnym i przyszłym odbiorcom, niezbędnych dostaw mocy i energii elektrycznej o wysokim standardzie,
- ograniczenie niekorzystnego wpływu elektroenergetycznych linii napowietrznych na ciągłość struktury miasta i atrakcyjność krajobrazu miejskiego,
- minimalizację kosztów ponoszonych przez miasto na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg znajdujących się na terenie miasta i stanowiących mienie komunalne,

wymagać będzie działań zmierzających w kierunku systematycznego rozwoju i modernizacji sieci i obiektów elektroenergetycznych.

Działania te powinny skoncentrować się na:

- budowie elektrociepłowni gazowej i włączeniu jej do systemu zaopatrzenia miasta w energię elektryczną w celu

– zwiększenia niezawodności dostaw tańszej energii elektrycznej o wysokim standardzie,
– zapewnieniu niezbędnych dostaw mocy i energii elektrycznej do stref poten-cjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej i stref rozwoju aktywności gospo-darczej,

- zniwelowaniu występującego obecnie niedoboru mocy oraz poprawie jakości (poprawie warunków napięciowych) energii elektrycznej, dostarczanej istniejącym odbiorcom w takich dzielnicach jak: Dąbrówka, Zatorze, Posada,
- ograniczeniu do minimum elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, których trasy przebiegają przez tereny istniejącego lub potencjalnego zainwestowania o zwiększonej intensywności, przerywających ciągłość struktury miasta i zmniejszających atrakcyjność krajobrazu miejskiego,
- racjonalizacji oświetlenia miejsc publicznych, ulic, placów i dróg stanowiących mienie komunalne.

Działaniem o kluczowym znaczeniu dla przestrzennego rozwoju miasta powinno być pozyskanie jak największych terenów w dzielnicach Zatorze i Posada, pozbawionych linii napowietrznych wysokiego i średniego napięcia.

W studium rozważano dwa warianty działań w tym zakresie.

**Wariant I** - najkorzystniejszy dla rozwoju przestrzennego - polegający na przesunięciu **istniejących i projektowanych** napowietrznych linii 110 kV **oraz projektowanego** GPZ Sanok Systemowa, zlokalizowanego w dzielnicy Dąbrówka, w kierunku południowych granic miasta (GPZ Sanok Systemowa byłby wówczas usytuowany na terenach komunalnych) i na sukcesywnej przebudowie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia na linie kablowe.
Realizacja tego wariantu jest uwarunkowana pozyskaniem znacznych środków na poprowadzenie istniejących linii napowietrznych 110 kV nowymi trasami.

**Wariant II** - znacznie mniej korzystny dla rozwoju miasta - polegający na przesunięciu **tylko projektowanych** napowietrznych linii 110 kV **oraz projektowanego** GPZ Sanok Systemowa w kierunku południowych granic miasta i na sukcesywnej przebudowie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia na linie kablowe.
Dodatkowe nakłady związane z realizacją wariantu II potrzebne są tylko na przedłużenie - na krótkim odcinku - linii 110 kV biegnącej z GPZ Trepcza do GPZ Sanok Systemowa.

W studium zaproponowano działania **wg wariantu II**, ze względu na brak środków własnych gminy na sfinansowanie działań, opisanych w wariancie I.

Przyjęcie obecnie do realizacji wariantu II w niczym nie ogranicza możliwości sukcesywnych działań w dalszej przyszłości – stosownie do posiadanych środków – zmierzających do pełnej realizacji wariantu I, korzystniejszego dla rozwoju przestrzennego miasta lub nawet przebudowy istniejących linii napowietrznych 110 kV na kablowe, co wymagałoby największych środków.

### Telekomunikacja

Działania mające na celu osiągnięcie ogólnopolskich, a następnie europejskich wskaźników liczby abonentów telefonii przewodowej powinny być ukierunkowane na kontynuację oraz intensyfikację modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń telefonii przewodowej.

### Gospodarka odpadami

W zakresie racjonalnej gospodarki odpadami na terenie miasta, zgodnej z przyjętą polityką, której celem jest poprawa stanu środowiska i uzyskanie odpowiednich standardów życia mieszkańców, głównymi kierunkami działań będą:

- kontynuacja działań zmierzających do wybudowania Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych z wariantową jego lokalizacją:
  1. obok istniejącego składowiska odpadów,
  2. lub na terenie gminy Sanok w bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy miasta.

  Budowa nowego składowiska lub zakładu utylizacji jest warunkiem przedłużenia (do 30.06.1999 r.) pozwolenia na eksploatację istniejącego składowiska,
- rekultywacja istniejącego, wypełnionego całkowicie wysypiska,
- utrzymanie ryczałtowej opłaty za wywóz nieczystości stałych od wszystkich mieszkańców,
- rozszerzenie selektywnej zbiórki odpadów i pozyskanie firm zbierających i przetwarzających surowce wtórne,
- współdziałanie w całkowitym zagospodarowaniu odpadów przemysłowych.

## 4.5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i kształtowanie krajobrazu miasta

Celem polityki ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu miasta jest:

- zachowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu decydujących o tożsamości kulturowej Sanoka,
- kształtowanie atrakcyjnego oblicza miasta, a szczególnie przestrzeni publicznych miasta oraz harmonijnego krajobrazu obszarów potencjalnego rozwoju zabudowy, z równoczesnym uwzględnieniem potrzeby poprawy jakości życia mieszkańców oraz tworzenia warunków do aktywizacji gospodarki miasta,

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

Realizacja polityki w skali całego miasta polega na:

- utrzymaniu wieloczłonowej historycznej struktury przestrzennej centrum miasta i zwiększeniu stopnia jej czytelności poprzez:
  - zachowanie przestrzennego zróżnicowania zespołu zabudowy centrum miasta (Zespół Staromiejski, cz. Śródmieścia), a w szczególności konfiguracji terenu z towarzyszącymi terenami zieleni,
  - porządkowanie zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów u podnóża wzgórza staromiejskiego,
  - zachowanie zasadniczej dyspozycji przestrzennej Śródmieścia pochodzącej z przełomu XIX/XX w. (rejon ul. Sobieskiego i ul. Mickiewicza oraz ul. Kościuszki, ul. Sienkiewicza),
  - zachowanie zasadniczych cech rozplanowania zespołu zabudowy przy ul. Głowackiego – ul. Konarskiego,
- rewitalizacji zespołu zabudowy Zespołu Staromiejskiego oraz części zabudowy Śródmieścia obejmującej centrum Sanoka z zachowaniem jego wartości kulturowych i zwiększeniem wartości użytkowych i atrakcyjności oraz wzbogaceniem tradycyjnej usługowo-handlowej funkcji tej części miasta,
- wkomponowanie w wyodrębnione obszary struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta ośrodków usługowych o znaczeniu ponadlokalnym i powiązanie tych obiektów z przestrzeniami publicznymi miasta, przy zachowaniu krajobrazu śródmieścia,
- podnoszeniu atrakcyjności przestrzeni publicznych miasta poprzez porządkowanie i modernizację ważnych reprezentacyjnych przestrzeni publicznych oraz tworzącej je zabudowy,
- opracowaniu analizy określającej możliwości przekształceń zasobów kulturowych wymienionych obszarów i programu modernizacji reprezentacyjnych przestrzeni publicznych,
- stworzeniu preferencji finansowych i organizacyjnych dla rewaloryzacji szczególnie cennych obiektów położonych w obrębie przestrzeni publicznych,
- koordynacji działań poszczególnych inwestorów w oparciu o plan miejscowy uwzględniający elementy programu modernizacji reprezentacyjnych przestrzeni publicznych,

- współdziałaniu w podejmowaniu działań ochronnych dotyczących obiektów i zespołów zabytkowych prawnie chronionych i postulowanych do objęcia ochroną, a w szczególności pozyskiwaniu i stwarzaniu zachęt dla zainteresowanych zagospodarowaniem i odnową obiektów zabytkowych,
- promowaniu walorów zasobów dziedzictwa kulturowego miasta przez różnorodne formy działalności informacyjnej, utworzeniu szlaku dziedzictwa kulturowego na obszarze miasta,
- przeciwdziałaniu degradacji sylwety Zespołu Staromiejskiego polegającej na regulacji gabarytu pionowego zabudowy części Śródmieścia,
- utrzymaniu dotychczasowych warunków percepcji sylwety Zespołu Staromiejskiego,
- przeciwdziałaniu dewastacji krajobrazu miasta elementami nowo projektowanej infrastruktury technicznej poprzez zmianę szczególnie wyeksponowanej krajobrazowo lokalizacji lub maskowanie zielenią,
- przeciwdziałaniu tendencjom do rozpraszania zabudowy w strefie podmiejskiej i strefie przyrodniczo-rekreacyjnej,
- promowaniu wykorzystywania i przystosowania obiektów o wartościach kulturowych na cele usługowe (przez stosowanie ulg podatkowych, czasowych zwolnień od podatków itp.),
- prowadzeniu gospodarki przestrzennej ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu przed utratą oraz niepożądanymi przekształceniami na wyodrębnionych strefach:
  - **strefa ochrony dziedzictwa kulturowego** – obejmująca Zespół Staromiejski i część Śródmieścia funkcjonująca jako centrum od XIX/XX w. w rejonie ul. Kościuszki (d. Przedmieście Górne) wraz ze stanowiskami archeologicznymi oraz skansen,
  - **strefa ochrony krajobrazu miasta** – obejmująca zespół zabudowy mieszkalnej z pocz. XX w. w rejonie ul. Głowackiego i ul. Konarskiego oraz park miejski na Górze Parkowej z Kopcem Mickiewicza, stanowiący wyróżniające się założenie zieleni w mieście,
  - **strefa ochrony ekspozycji Zespołu Staromiejskiego** – obejmująca fragmenty Śródmieścia otaczające centralną część miasta pozostającą w zasięgu strefy ochrony dziedzictwa kulturowego,
  - **strefa ochrony krajobrazu otwartego** – obejmująca eksponowane obszary otwarte miasta o wybitnych walorach krajobrazowych (kompleksy leśne Gór Słonnych, tereny nadbrzeżne o funkcji rekreacyjnej i skansen),
  - **strefa ochrony archeologicznej** – obejmująca stanowiska archeologiczne poza strefą ochrony dziedzictwa kulturowego.

## Strefa ochrony dziedzictwa kulturowego

Przyjęte kierunki działań to:

- ochrona układu przestrzennego Zespołu Staromiejskiego i cz. Śródmieścia przed przekształceniami oraz ochrona obiektów i zespołów zabytkowych prawnie chronionych jak i nie objętych ochroną prawną, a także ich otoczenia przed zmianami mogącymi spowodować degradację ich wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych,
- dopuszczenie do modernizacji pod względem użytkowym i technicznym istniejącej zabudowy oraz lokalizacji nowej zabudowy bez ograniczeń dla współczesnej formy architektonicznej pod warunkiem uwzględnienia zasadniczych cech formy architektonicznej zabudowy historycznej[1], w szczególności gabarytu pionowego zabudowy,
- wzbogacenie funkcji usługowych obszaru, przy jednoczesnym ograniczeniu rozwoju usług wymagających znacznych kubatur i gabarytów pionowych oraz stanowiących cel ruchu kołowego,
- atrakcyjne urządzanie przestrzeni publicznych w drodze ich porządkowania i odnowy sposobu zagospodarowania i otaczającej zabudowy zabytkowej (Rynek, Plac św. Jana, ul. Zamkowa, Plac św. Michała, Plac Kościuszki, Plac w rejonie zamku i cerkwi, ul. 3 Maja, ul. Piłsudskiego, ul. Kościuszki, ul. Jagiellońska),
- dopuszczenie do nadbudowy istniejącej zabudowy w obrębie Zespołu Staromiejskiego pod warunkiem nienaruszenia zasadniczej kompozycji sylwety miasta,
- wykluczenie rozwoju działalności gospodarczej (wytwórczości i usług) wymagających przekształceń istniejącego układu przestrzennego,
- porządkowanie istniejącej zieleni porastającej skarpy wzgórza staromiejskiego w celu zapewnienia dostatecznej ekspozycji zamku w sylwecie miasta i odsłonięcia otwarcia widokowego z Placu św. Jana,
- porządkowanie zabudowy wewnątrzblokowej o charakterze tymczasowym, substandardowej,
- podejmowanie działań inwestycyjnych wiążących się z wykonywaniem szerokoprzestrzennych wykopów i niwelacji terenu wymaga:
  - w obrębie wzgórza zamkowego i osady otwartej na Białej Górze (teren skansenu) prowadzenia nadzorów i badań archeologicznych,
  - w obrębie stanowisk archeologicznych prowadzenia nadzoru archeologicznego,

[1] Pod pojęciem zasadniczych cech formy architektonicznej zabudowy historycznej rozumie się gabaryt pionowy, kształt dachu, zasady kompozycji elewacji i kolorystyki zabudowy historycznej przeważającej na danym obszarze bądź dla niego charakterystycznej czy unikalnej.

- uwzględnienie przy ustalaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w toku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź podejmowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu, szczegółowych wskazań konserwatorskich obejmujących:
  - ochronę kształtu działek w obrębie Zespołu Staromiejskiego,
  - ochronę przed przekształceniem przebiegu głównych ulic i kształtu placów,
  - zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych postulowanych do objęcia ochro-ną oraz ich formy architektonicznej przed przekształceniami prowadzącymi do obniżenia wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych,
  - uwzględnienie w kształtowaniu nowej zabudowy w otoczeniu ww. zespołów i obiektów zasadniczych cech formy architektonicznej zabudowy historycznej,
- zachowanie istniejących zespołów zieleni, zieleni towarzyszącej placom i ulicom oraz w obrębie zabudowy.

### Strefa ochrony krajobrazu miasta

Przyjęte kierunki działań to:

- zachowanie i ochrona przed niekontrolowanym przekształceniem zasadniczej dyspozycji przestrzennej zespołu zabudowy przy ul. Głowackiego – ul. Konarskiej oraz zachowanie obiektów postulowanych do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych,
- dopuszczenie do modernizacji zabudowy zabytkowego zespołu pod warunkiem, że nie spowoduje się obniżenia wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych tych obiektów i ich otoczenia,
- dopuszczenie do lokalizowania nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego zespołu zabudowy pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do historycznej zabudowy i pod warunkiem, że nie spowoduje się obniżenia wartości kulturowych otoczenia obiektów postulowanych do objęcia ochroną,
- ochrona przed degradacją parku miejskiego i dbałość o właściwą kondycję zdrowotną zieleni,
- utrzymanie w odpowiednim stanie użytkowym i technicznym Kopca Mickiewicza oraz dbałość o elementy tzw. małej architektury na terenie parku miejskiego,
- utrzymanie najcenniejszych punktów i ciągów widokowych w kierunku Zespołu Staromiejskiego i Gór Słonnych oraz wykluczenie przesłaniania ich zielenią wysoką,

### Strefa ochrony ekspozycji Zespołu Staromiejskiego

Przyjęte kierunki działań to:

- niedopuszczenie do powstawania elementów zmieniających kompozycję sylwety Zespołu Staromiejskiego, przesłaniających i konkurujących z dominantami historycznymi,
- dopuszczenie lokalizacji w wyodrębnionych obszarach obiektów usługowych bez ograniczeń dla współczesnej formy architektonicznej, pod warunkiem zharmonizowania gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów, zasad kompozycji elewacji, kolorystyki i wystroju architektonicznego projektowanej zabudowy z zabudową znajdującą się w jej otoczeniu,
- ograniczanie gabarytu pionowego nowej i przebudowywanej zabudowy do wysokości zapewniającej ekspozycję Zespołu Staromiejskiego z ważniejszych punktów i ciągów widokowych i nie odbiegającej od przeważającego gabarytu pionowego zabudowy poszczególnych zespołów,
- zachowanie obiektów zabytkowych postulowanych do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych oraz wykluczenie działań powodujących degradację otoczenia tych obiektów,
- zachowanie istniejących zespołów zadrzewień.

### Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu otwartego

Przyjęte kierunki działań to:

- zachowanie terenów otwartych o wysokich o wysokich walorach krajobrazowych poprzez przeciwdziałanie rozproszeniu się zabudowy poza wskazanymi obszarami zabudowy,
- kształtowanie sposobu zagospodarowania i urządzenia terenów zieleni, ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania ekspozycji sylwety Zespołu Staromiejskiego wzdłuż głównych ciągów pieszych i kołowych oraz z punktów widokowych,
- zachowanie istniejących zadrzewień i terenów leśnych, przebiegu koryt cieków wodnych,
- kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji, szczególnie w zakresie gabarytu pionowego i kształtu dachu,
- zachowanie obiektów zabytkowych postulowanych do objęcia ochroną na mocy ustaleń planów miejscowych oraz wykluczenie działań powodujących degradację otoczenia tych obiektów.

### Strefa ochrony archeologicznej

Przyjęte kierunki działań to:

- wykluczenie przekształcania bądź użytkowania chronionych stanowisk oraz uznanych za cenne (wg aneksu), które mogłoby spowodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej,
- podejmowanie działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w obszarze stanowisk archeologicznych wymagających uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków archeologicznych.

## 4.6. Kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego

Polityka ochrony środowiska przyrodniczego ma na celu zachowanie najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego miasta oraz kształtowanie wysokich standardów jakości środowiska.

### Ochrona prawna obiektów i obszarów

- Przeciwdziałanie zniszczeniom pomników przyrody oraz przeciwdziałanie sposobom zagospodarowania terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie, które mogłyby zagrażać chronionym obiektom.
- Współdziałanie z kompetentnymi w tym zakresie organami w objęciu ochroną prawną terenów przełomowej doliny Sanu na granicy Sanoka i Trepczy.
- Opracowanie w oparciu o szczegółową inwentaryzację przyrodniczą dokumentacji do utworzenia użytku ekologicznego we wskazanym rejonie, utworzenie użytku uchwałą Rady Miasta i dostosowanie sposobów użytkowania i zagospodarowania terenów chronionych oraz sąsiadujących z nimi do ustalonych zasad ochrony.
- Nie dopuszczanie do podejmowania działań w obszarach M8, M9, U8 i PU2 mogących w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 „Dorzecze Sanu" oraz obszar Natura 2000 „Góry Słonne".

### Ochrona systemu przyrodniczego miasta

- Zachowanie istniejących elementów systemu oraz jego uzupełnianie wg zasad określonych w rozdz. 5.3.

### Ochrona wód podziemnych

- Przeciwdziałanie powstawaniu źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych poprzez rozbudowę systemu kanalizacji w obrębie nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej oraz podłączenie do kanalizacji istniejących obiektów.
- Ujęcie systemami kanalizacji i oczyszczania wód deszczowych z terenów zakładów wytwórczych i usługowych
- Dążenie do wyznaczenia przez właściwe organa obszarów ochrony zbiorników wód podziemnych i określenie dla tych obszarów zasad zagospodarowania oraz wprowadzanie tych zasad do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Likwidacja składowiska odpadów, rekultywacja terenu oraz realizacja zakładu utylizacji odpadów o pełnych zabezpieczeniach przed możliwością skażeń wód.

### Poprawa jakości wód powierzchniowych i zabezpieczenie przed powstawaniem nowych zagrożeń czystości wód

- Wyeliminowanie zrzutu ścieków nie oczyszczonych z obiektów przemysłowych i gospodarczych a także gospodarstw domowych.
- Poprawa jakości oczyszczalni ścieków przemysłowych i komunalnych poprzez modernizację istniejących oczyszczalni.
- Uzależnienie możliwości realizacji obiektów wytwórczych i usługowych od rozwiązania problemów odprowadzenia i oczyszczania ścieków poprzez wprowadzenie warunków w tym zakresie do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Wyposażenie powstających w strefie przyrodniczo-turystycznej obiektów sportowych i rekreacyjnych w urządzenia sanitarne o wysokim standardzie.
- Rozbudowa kanalizacji deszczowej i objęcie ujmowanych wód oczyszczaniem.
- Dążenie do ograniczania przez gminy położone w górnym biegu Sanu zrzutu nie oczyszczonych ścieków.
- Współdziałanie w tworzeniu przez odpowiednie organa strefy ochronnej ujęć wód oraz dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do koniecznych ograniczeń.
- Budowa przepraw mostowych z uwzględnieniem zabezpieczeń przed spływem zanieczyszczeń do wód.

### Utrzymanie niskiego poziomu zanieczyszczeń powietrza

oraz rozwój przemysłu i wytwórczości bez podniesienia globalnego poziomu zanieczyszczeń poprzez:

- niedopuszczenie do lokalizacji obiektów uciążliwych na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- dążenie do ograniczania uciążliwości istniejących obiektów przemysłowych i komunalnych,
- dążenie do ograniczania niskiej emisji przez stopniową eliminację lokalnych węglowych palenisk domowych, lokalnych kotłowni oraz zmiany stosowanych paliw,
- ograniczanie lokalnej koncentracji zanieczyszczeń powietrza związanych z ruchem samochodowym poprzez rozbudowę systemu dróg i ulic.
- utrzymywanie wysokosprawnych urządzeń ograniczających uciążliwość kotłowni szpitalnej,
- ograniczanie odorów uciążliwych dla mieszkańców terenów sąsiadujących z zakładami mięsnymi poprzez modernizacje technologii oraz stosowanie ostrych reżimów porządkowych.

### Eliminacje zagrożeń związanych ze składowiskiem odpadów

- Zakończenie eksploatacji składowiska oraz przeprowadzenie rekultywacji terenu.
- Gospodarka odpadami zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4.4.
- Wyznaczenie przez właściwe organa w razie potrzeby wokół zakładów utylizacji odpadów obszaru ograniczonego użytkowania i dostosowanie sposobów użytkowania obszarów w jego obrębie do ustalonych ograniczeń.

### Ochrona gleb i powierzchni terenu

- Podniesienie efektywności wykorzystania terenów zainwestowanych szczególnie przemysłowych w celu ograniczania przeznaczania nowych terenów pod zainwestowanie.
- Rekultywacja wyrobisk po eksploatacji surowców mineralnych.
- Utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów wysokich klas bonitacyjnych.

### Ochrona złóż surowców mineralnych

- Eksploatacja złóż zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wydanymi koncesjami.
- Przeciwdziałanie zagospodarowaniu terenów w sposób uniemożliwiający eksploatację złóż w oparciu o sporządzenie w obrębie wyznaczonych terenów górniczych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o zakresie ustaleń zgodnym z wymaganiami Prawa geologicznego i górniczego.

### Kształtowanie korzystnego klimatu akustycznego

- Lokalizacja obiektów gospodarczych i usługowych, które mogłyby być uciążliwe dla mieszkańców poza zespołami zabudowy mieszkaniowej, na wydzielonych obszarach wytwórczości i usług.
- Rozbudowa systemu dróg i ulic pozwalająca na ograniczenie przejazdu przez miasto ruchu tranzytowego oraz ograniczenie ruchu samochodowego na terenach intensywnie zabudowanych.

**Przeciwdziałanie nadzwyczajnym zagrożeniom środowiska**

- Dostosowanie sposobów zagospodarowania terenu do wymogów ustalonych w aktualizowanym operacie przeciwpowodziowym.
- Sporządzenie i stała aktualizacja raportów bezpieczeństwa oraz planów operacyjno-ratowniczych związanych z wykorzystaniem, w kompleksie urządzeń sportowych oraz w zakładach wytwórczych, substancji mogących powodować nadzwyczajne zagrożenia a także przeprowadzenie okresowych kontroli urządzeń.

# 5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## 5.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta

Potrzeba konkretyzacji głównych kierunków rozwoju przestrzennego miasta oraz realizacja przyjętej polityki przestrzennej miasta wiąże się z wyznaczeniem stref o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działania. Wyodrębniając strefy o zróżnicowanej polityce przestrzennej uwzględniono uwarunkowania wynikające z dotychczasowego rozwoju przestrzennego miasta, a w szczególności charakterystyczny układ przestrzenny Sanoka wymagający zachowania jak i czytelnego kształtowania oraz uwarunkowania wiążące się z realizacją potrzeb rozwoju społeczno-gospodarczego miasta. Zmiany w strukturze przestrzennej miasta będą mieć zróżnicowany charakter w zależności od przyjętych stref i rodzaju obszaru.

W granicach miasta wyodrębnia się następujące strefy polityki przestrzennej o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach działania:

- **Strefa I – Śródmiejska**
  związana z wzbogacaniem wielofunkcyjnego obszaru mieszkaniowo-usługowego jako centrum obsługi subregionu i rozwoju turystyki oraz z ochroną wartości kulturowych Sanoka;
- **Strefa II – Miejska**
  związana z rozwojem mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych oraz z utrzymaniem terenów zieleni miejskiej;
- **Strefa III – Koncentracji wytwórczości i usług**

związana z rozwojem działalności gospodarczej typu wytwórczego i usługowego;

- **Stref IV – Przyrodniczo-turystyczna**
  związana z rozwojem turystyki, rekreacji i sportu oraz z ochroną najwartościowszych zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
- **Strefa V – Podmiejska**
  związana z umiarkowanym rozwojem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności oraz z ochroną wartościowych zasobów środowiska przyrodniczego.

### 5.1.1. Strefa I - Śródmiejska

1. Strefa I – Śródmiejska obejmuje Zespół Staromiejski i otaczający go obszar zabudowy śródmiejskiej ograniczony pierścieniem ulic obwodnicowych i trasą linii kolejowej. Jest to najważniejsza część miasta, koncentrująca funkcje administracyjne, usługowe i turystyczne, decydująca o wizerunku i atrakcyjności Sanoka. Funkcje centrum Sanoka pełni część Zespołu Staromiejskiego oraz obszar zabudowy śródmiejskiej w rejonie ul. Kościuszki, ul. Jagiellońskiej i ul. Piłsudskiego. Zespół Staromiejski stanowiący najstarszą część historycznego układu przestrzennego wraz z zabytkową zabudową objęty jest **ochroną dziedzictwa kulturowego**, co determinuje w znacznym stopniu kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania części Strefy I.
2. Celem polityki przestrzennej w strefie I – śródmiejskiej jest ukształtowanie dzielnicy miasta jako wielofunkcyjnego obszaru intensywnej zabudowy i atrakcyjnego zagospodarowania, wzbogaconego o usługi o zasięgu ponadlokalnym i lokalnym, z zachowaniem wartości kulturowych i przyrodniczych oraz tworzenie warunków do poprawy standardów zamieszkania.
3. W granicach strefy wydziela się obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej, jak:

- **Obszar rewitalizacji centrum i Zespołu Staromiejskiego (RC)**
- **Obszar zabudowy śródmiejskiej (M1).**
- **Obszar rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (U3)**
- **Obszary rozwoju zabudowy usługowej w obszarze rewitalizacji centrum wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (U4, U5)**

4. W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania:

**OBSZAR REWITALIZACJI CENTRUM I ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO (RC)**

- modernizacja i porządkowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej zmierzające do podniesienia standardu technicznego i estetycznego oraz poprawy warunków zamieszkania z jednoczesnym zachowaniem walorów kulturowych i charakteru zabudowy stanowiących o tożsamości miasta,
- wzbogacanie wyposażenia obszaru w usługi o charakterze ogólnomiejskim (handel, gastronomia, banki, instytucje ubezpieczeniowe i doradcze, biura, administracja, instytucje kulturalne, biura turystyczne itp.), szczególnie poprzez wykorzystanie istniejących zasobów; udział powierzchni użytkowej zagospodarowanej przez usługi powinien osiągnąć ok. 30%,
- zgrupowanie funkcji usługowych w parterach budynków wzdłuż głównych ciągów usługowych (ul. Kościuszki, ul. 3 Maja),
- systematyczne podnoszenie atrakcyjności przestrzeni publicznych poprzez wprowadzanie elementów tzw. małej architektury o wysokim poziomie funkcjonalnym, technicznym i estetycznym, przystosowanych do potrzeb niepełnosprawnych oraz zakomponowanie zieleni urządzonej oraz ograniczenie parkingów w obrębie Rynku i głównych ciągów usługowych,
- ochrona historycznego układu przestrzennego obszaru wraz z istniejącymi zespołami i obiektami zabytkowymi i założeniami zieleni zgodnie z kierunkami i zasadami ochrony wartości kulturowych dla obszaru objętego ochroną dziedzictwa kulturowego i ochroną krajobrazu kulturowego miasta,
- niedopuszczenie do użytkowania bądź powstawania zabudowy naruszającej istniejący charakter przestrzenny obszaru i jego układ bądź powodującej obniżenie jakości przestrzeni centrum,
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez usprawnienie systemu komunikacji kołowej i pieszej,
- przyjęcie zasad kształtowania zabudowy w zakresie gabarytu pionowego, kształtu dachu i jego kolorystyki dotyczących obiektów nadbudowywanych i rozbudowywanych.

**OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (M1)**

- porządkowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej istniejącego układu przestrzennego zmierzające do podniesienia standardu technicznego i estetycznego i poprawy życia mieszkańców,
- uzupełnianie istniejącego zagospodarowania nową zabudową z zachowaniem charakterystycznych dla poszczególnych zespołów zabudowy form i intensywności zabudowy oraz z wykluczeniem lokalizacji obiektów o znacznych gabarytach pionowych, naruszających istniejącą panoramę miasta,

- kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze miejskim między ul. Słowackiego a linią kolejową (**Rejon wskazany do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej - RMU** oznaczony na rysunku Studium) oraz zespołu usług ogólnomiejskich publicznych i komercyjnych między ul. Sienkiewicza i ul. Daszyńskiego (**Rejon wskazany do rozwoju usług ogólnomiejskich - RUO** oznaczony na rysunku Studium) o wysokim standardzie zabudowy i zagospodarowania pod względem funkcjonalnym, technicznym i estetycznym; precyzowanie lokalizacji usług publicznych będzie odbywać się w trybie sporządzania planów miejscowych,
- podnoszenie standardu zagospodarowania zespołu zabudowy wielkoblokowej poprzez poprawę estetyki i standardu technicznego zabudowy oraz zwiększenie atrakcyjności zagospodarowania wspólnych terenów osiedlowych polegające na wprowadzaniu elementów tzw. małej architektury i urządzonej zieleni,
- porządkowanie przestrzeni publicznych, podnoszenie standardu ich zagospodarowania,
- usprawnienie i rozbudowa systemu komunikacji kołowej i pieszej dla poprawy funkcjonowania układu przestrzennego,
- niedopuszczenie do powstawania zabudowy naruszającej zasadniczą dyspozycję układu przestrzennego obszaru i panoramy miasta, powodującej obniżenie jakości przestrzeni Śródmieścia bądź nieprawidłowości w funkcjonowaniu układu przestrzennego,
- przyjęcie zasad kształtowania formy zabudowy, regulacji linii zabudowy, kształtowania elementów kompozycji urbanistycznej dotyczących nowo powstającej zabudowy oraz nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów,
- ochrona elementów układu przestrzennego obszaru wraz z istniejącymi zespołami i obiektami zabytkowymi i zespołami zieleni zgodnie z kierunkami i zasadami ochrony wartości kulturowych dla obszaru objętego ochroną krajobrazu kulturowego miasta,
- ochrona założenia zieleni urządzonej – parku miejskiego oraz dbałość o atrakcyjność urządzenia parku i stan zdrowotny zieleni wysokiej i niskiej,
- ochrona istniejących zespołów zieleni i zieleni wysokiej towarzyszącej ulicom oraz jej porządkowanie i uzupełnianie ze szczególnym uwzględnieniem kształtowania zieleni skarp Zespołu Staromiejskiego.

**OBSZAR ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ WRAZ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² (U3)**

- tworzenie warunków dla lokalizacji zabudowy usługowej komercyjnej o charakterze centrotwórczym, w tym przede wszystkim do rozwoju usług handlu wraz z uzupełniającymi usługami gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki itp, oraz obiektami takimi jak banki, hotele, biura itp. wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ,
- ukształtowanie prawidłowych i bezpiecznych dla mieszkańców powiązań komunikacyjnych obszaru z istniejącym układem ulic dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej projektowanych obiektów dla ruchu samochodowego i pieszego,
- wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- poprzedzenie działań inwestycyjnych ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- umieszczenie w ustaleniach planu miejscowego sporządzanego dla tego obszaru ustaleń dotyczących:
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w dążeniu do realizacji zabudowy o wysokim poziomie funkcjonalnym, technicznym i estetycznym,
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie, poprzez określenie w planie miejscowym uporządkowanych linii zabudowy oraz określenie wymagań mających na celu zharmonizowanie gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów oraz wystroju architektonicznego projektowanej zabudowy z zabudową znajdującą się w jej otoczeniu,
  - kształtowania przestrzeni publicznych w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz w ich sąsiedztwie, których celem będzie:
    - tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych (ulic, placów, ciągów pieszych) o wysokim poziomie funkcjonalnym, technicznym i estetycznym, stanowiących powiązanie z obszarami sąsiednimi, z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych,
    - kształtowanie zieleni urządzonej jako integralnej części zespołów usługowych,
    - niedopuszczenie do powstawania w obszarze przestrzeni publicznych zabudowy o charakterze tymczasowym, o niskich walorach estetycznych, funkcjonalnych i technicznych, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu obiektów,

- zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, przy uwzględnieniu:
  - możliwości wykorzystywania parkingów jako parkingów ogólnodostępnych dla potrzeb miasta,
  - minimalnych wskaźników ilości miejsc parkingowych (rozumianych jako liczba miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni obiektów usługowych) dostosowanych do funkcji i wielkości obiektów, które powinny zostać określone w planie miejscowym jako nie mniejsze niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej obiektu nie stanowiącej parkingu i magazynu,
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - maksymalna wysokość zabudowy powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalny współczynnik intensywności zabudowy (rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni obszaru) powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie większy niż 60%,
  - minimalny współczynnik intensywności zabudowy (rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni obszaru) powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie mniejszy niż 40%,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie mniejszy niż 10%, przy czym należy uwzględnić lokalizację zieleni pełniącej funkcję izolacyjną w sąsiedztwie drogi krajowej.

**OBSZARY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ W OBSZARZE REWITALIZACJI CENTRUM WRAZ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² (U4, U5)**

- tworzenie warunków dla lokalizacji zabudowy usługowej komercyjnej o charakterze centrotwórczym w tym przede wszystkim do rozwoju usług handlu wraz z uzupełniającymi usługami gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki itp, oraz obiektami takimi jak banki, hotele, biura itp. wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ,
- ukształtowanie prawidłowych i bezpiecznych dla mieszkańców powiązań komunikacyjnych obszaru z istniejącym układem ulic dla zapewnienia

dostępności komunikacyjnej projektowanych obiektów dla ruchu samochodowego i pieszego,

- wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- poprzedzenie działań inwestycyjnych ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- umieszczenie w ustaleniach planów miejscowych sporządzanych dla tych obszarów ustaleń dotyczących:
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w dążeniu do realizacji zabudowy o wysokim poziomie funkcjonalnym, technicznym i estetycznym,
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie, z uwzględnieniem położenia obszarów U4 i U5 w strefie ochrony ekspozycji Zespołu Staromiejskiego poprzez określenie w planie miejscowym uporządkowanych linii zabudowy oraz określenie wymagań mających na celu zharmonizowanie gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów oraz wystroju architektonicznego projektowanej zabudowy z zabudową znajdującą się w jej otoczeniu,
  - kształtowania przestrzeni publicznych w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz w ich sąsiedztwie, których celem będzie:
    - tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych (ulic, placów, ciągów pieszych) o wysokim poziomie funkcjonalnym, technicznym i estetycznym, stanowiących powiązanie z obszarami sąsiednimi, z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych,
    - niedopuszczenie do powstawania w obszarze przestrzeni publicznych zabudowy o charakterze tymczasowym, o niskich walorach estetycznych, funkcjonalnych i technicznych, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu obiektów,
  - zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, przy uwzględnieniu:
    - położenia w śródmieściu,
    - możliwości wykorzystywania parkingów jako parkingów ogólnodostępnych dla potrzeb miasta, ze wskazaniem na obsługę ruchu turystycznego w centrum Sanoka,
    - minimalnych wskaźników ilości miejsc parkingowych (rozumianych jako liczba miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni

obiektów usługowych) dostosowanych do funkcji i wielkości obiektów, które powinny zostać określone w planie miejscowym jako nie mniejsze niż:
    - 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej obiektu nie stanowiącej parkingu i magazynu w obszarze U4,
    - 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej obiektu nie stanowiącej parkingu i magazynu w obszarze U5,
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - maksymalna wysokość zabudowy powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie większa niż 5 kondygnacji, w tym kondygnacja lub kondygnacje parkingowe,
    - z uwagi na powierzchnię obszaru oraz planowany charakter zabudowy maksymalny współczynnik intensywności zabudowy (rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni obszaru) może zostać określony w planie miejscowym jako równy 100% lub mniejszy,
    - nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

### 5.1.2. Strefa II - Miejska

1. Strefa II - Miejska obejmuje swoim zasięgiem większość obszarów lewobrzeżnej części miasta, otaczając centralną – śródmiejską część Sanoka. Są to obszary o trwałym, przeważnie uporządkowanym zainwestowaniu z różnymi typami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektami wytwórczości (Wójtowstwo, Błonie, część Posady), podlegające urbanizacji - zajęte głównie przez zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługi (Dąbrówka, Zatorze, Posada) oraz obszary przylegające niezabudowane traktowane jako tereny rozwojowe miasta (południowa część Dąbrówki, Zatorza i częściowo Posady). Stan i sposób zainwestowania tych obszarów oraz stopień obsługi komunikacyjnej południowej części miasta determinują przyjęte kierunki rozwiązań przestrzennych.
2. Celem polityki przestrzennej w strefie II - Miejskiej jest intensyfikacja istniejącego zagospodarowania mieszkaniowo-usługowego i racjonalna rozbudowa struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta wiążąca się z poprawą jakości życia

mieszkańców i tworzeniem warunków do rozwoju mieszkalnictwa odpowiadającego różnym potrzebom oraz usług, a także modernizacją i rozwojem systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. W granicach strefy wydziela się obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej jak:

- **Obszar zabudowy miejskiej (M2)**
- **Obszar kształtowania zabudowy miejskiej (M3)**
- **Obszar zabudowy mieszkaniowej z usługami (M4)**
- **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami (M5)**
- **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego (M6)**
- **Obszar potencjalnego rozwoju usług publicznych i komercyjnych (U1)**
- **Obszar rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (U7)**
- **Obszar rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (U8)**
- **Obszar wytwórczości i usług (W1)**
- **Obszary istniejących i planowanych cmentarzy (ZC)**
- **Obszary otwarte.**

4. W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania:

**OBSZAR ZABUDOWY MIEJSKIEJ (M2)**

– modernizacja i porządkowanie zabudowy istniejącego układu przestrzennego poprzez podnoszenie standardu technicznego i estetycznego zagospodarowania oraz wzbogacanie wyposażenia w usługi z wykorzystaniem istniejących zasobów,

– dopuszczenie do lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w przypadku wymiany istniejących zasobów z zachowaniem charakterystycznych dla poszczególnych zespołów zabudowy form intensywności zabudowy oraz z wykluczeniem lokalizacji obiektów o znacznych gabarytach pionowych, naruszających istniejącą panoramę miasta,

– wzbogacanie urządzenia przestrzeni publicznych poprzez wprowadzanie elementów tzw. małej architektury o wysokim poziomie technicznym i estetycznym, przystosowanych do potrzeb niepełnosprawnych, a także wprowadzanie zieleni wysokiej i komponowanie zieleni niskiej,

– podnoszenie standardu zagospodarowania zespołów zabudowy wielkoblokowej poprzez poprawę estetyki i standardu technicznego zabudowy oraz zwiększenie atrakcyjności zagospodarowania wspólnych terenów osiedlowych (ciągi piesze,

zieleńce, place zabaw, tereny usług publicznych, parkingi) polegające na wprowadzaniu elementów tzw. małej architektury i urządzonej zieleni,

- niedopuszczenie do powstawania zabudowy o charakterze tymczasowym o niskich walorach estetycznych i funkcjonalnych, lokalizowanych w obrębie lub pobliżu przestrzeni publicznych,
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez usprawnienie komunikacji kołowej i pieszej,
- przyjęcie zasad kształtowania zabudowy w zakresie gabarytu pionowego, kształtu dachu i jego kolorystyki dotyczących obiektów nadbudowywanych i rozbudowywanych.

**OBSZAR KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY MIEJSKIEJ (M3)**

- rozwój istniejącego układu przestrzennego i zabudowy tej części miasta jako dzielnicy miejskiej o wysokiej jakości warunków życia mieszkańców i intensywnym wykorzystaniu przestrzeni,
- systematyczna rozbudowa systemu ulic miejskich o odpowiednich standardach technicznych, zapewniających prawidłową dostępność komunikacyjną obszaru i umożliwiających powstawanie nowej zabudowy w granicach terenów budowlanych,
- uzupełnianie istniejącego zagospodarowania nową zabudową i towarzyszącą zielenią urządzoną z wykorzystaniem rezerw terenowych oraz porządkowanie i modernizacja istniejących zasobów,
- dążenie do regulacji układu własności (reparcelacji) w trybie sporządzania planów miejscowych lub w oparciu o koncepcje podziału nieruchomości,
- tworzenie warunków do koncentracji różnych typów usług i zabudowy mieszkaniowo-usługowej z wykształceniem pierzei ulic, szczególnie wzdłuż projektowanej ulicy zbiorczej, w **Rejonie wskazanym do rozwoju zespołu usług wielofunkcyjnych - RUM**; przyjęto dwa warianty lokalizacji uwzględniając powiązania komunikacyjne ze Śródmieściem i etapowanie realizacji projektowanej rozbudowy układu komunikacyjnego (oznaczone na rysunku Studium),
- zapewnienie warunków przestrzennych dla rozwoju zabudowy o wysokiej intensywności i tzw. małych domów mieszkalnych w **Rejonie wskazanym do rozwoju zabudowy o wysokiej intensywności - RMW** (oznaczonym na rysunku Studium),
- dopuszczenie do lokalizacji nieuciążliwych usług o wysokim standardzie zabudowy i zagospodarowania terenu, nie powodujących obniżenia jakości życia mieszkańców i nieprawidłowości w funkcjonowaniu układu przestrzennego,

- zapewnienie warunków przestrzennych dla lokalizacji programu usług publicznych niezbędnego dla obsługi mieszkańców obszaru, przy czym precyzowanie lokalizacji usług publicznych będzie odbywać się w trybie sporządzania planów miejscowych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych (ulic, placów i ciągów pieszych), szczególnie w rejonie wskazanym do rozwoju zespołu usług wielofunkcyjnych, o wysokim poziomie walorów estetycznych i funkcjonalnych,
- przyjęcie zasad kształtowania formy zabudowy (gabaryt, kształt i kolorystyka dachu) i tworzenia uporządkowanych linii zabudowy oraz elementów kompozycji urbanistycznej w celu zharmonizowania nowej i istniejącej zabudowy.

**OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI (M4)**

- uzupełnianie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz wykorzystanie rezerw terenowych do rozwoju nowej zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami,
- adaptacja istniejącego rzemiosła i dopuszczenie do lokalizacji obiektów usług i wytwórczości bądź uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej usługami pod warunkiem, że nie spowoduje to pogarszania warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, odorów, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, a także nieprawidłowości w funkcjonowaniu układu przestrzennego,
- zapewnienie warunków przestrzennych do lokalizacji programu usług publicznych niezbędnego dla obsługi mieszkańców, przy czym precyzowanie lokalizacji odbywać się będzie w toku sporządzania planów miejscowych,
- zachowanie na wskazanych terenach o ważnych funkcjach przyrodniczych przynajmniej 50% powierzchni biologicznie aktywnej,
- ukształtowanie prawidłowych powiązań komunikacyjnych obszaru z układem istniejących i projektowanych ulic oraz wytycznego racjonalnego układu ulic i dojazdów dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej zagospodarowywanych rezerw terenowych,
- niedopuszczenie do powstawania obiektów usługowych o niskich walorach estetycznych i funkcjonalnych zabudowy i zagospodarowania terenu,
- uzupełnienie wyposażenia obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI (M5)**

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tzw. małych domów mieszkalnych o wysokich standardach użytkowych i estetycznych, wiążące się z dążeniem do regulacji układów własności,
- zapewnienie powiązań komunikacyjnych obszaru z układem projektowa- nych i istniejących ulic miejskich oraz wytyczenie racjonalnego układu wewnętrznego ulic i dojazdów równocześnie z udostępnieniem do zabudowywanych terenów,
- zapewnienie warunków przestrzennych do lokalizacji programu usług publicznych niezbędnego do obsługi mieszkańców, przy czym precyzowanie lokalizacji odbywać się będzie w toku sporządzania planów miejscowych,
- wprowadzenie regulacji umożliwiających wydzielenie terenów o dopuszczalnym przemieszaniu funkcji mieszkaniowych i usługowych od terenów o jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
- dopuszczenie do lokalizacji na określonych terenach nieuciążliwych usług o wysokim standardzie zabudowy i zagospodarowania terenu,
- kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych (ulic, placów i ciągów pieszych) w rejonach lokalizacji usług publicznych i komercyjnych jako głównych elementów urbanistycznych układów przestrzennych zabudowy,
- zachowanie na wskazanych terenach o ważnych funkcjach przyrodniczych przynajmniej 50% powierzchni biologicznie aktywnej,
- przyjęcie zasad kształtowania formy zabudowy (gabaryt, kształt i kolorystyka dachu) oraz tworzenia uporządkowanych linii zabudowy i elementów kompozycji urbanistycznej,
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z udziałem opłat adjacenckich.

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ TYPU WILLOWEGO (M6)**

- kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności o wysokich standardach estetycznych i użytkowych,
- wytyczenie racjonalnego układu wewnętrznego ulic i dojazdów równocześnie z udostępnianiem do zabudowy nowych terenów,
- dopuszczenie do lokalizacji nieuciążliwych usług na wyodrębnionych terenach o przemieszanym użytkowaniu, z zapewnieniem wysokiego standardu zabudowy i zagospodarowania terenu,
- przyjęcie zasad kształtowania formy zabudowy (gabaryt, kształt i kolorystyka dachu) oraz tworzenia uporządkowanych linii zabudowy i elementów kompozycji urbanistycznej,

- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z udziałem opłat adjacenckich,
- zachowanie na wskazanych terenach o ważnych funkcjach przyrodniczych przynajmniej 50% powierzchni biologicznie aktywnej.

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH (U1)**

- tworzenie warunków dla lokalizacji obiektów usługowych, w tym zabezpieczenie rezerw terenu dla lokalizacji usług publicznych,
- tworzenie zespołu usług z uwzględnieniem potrzeb parkingowych i sprawności obsługi komunikacyjnej,
- dopuszczenie do przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- kształtowanie zieleni urządzonej w otoczeniu obiektów usługowych,
- szczególna dbałość o wysoki standard funkcjonalny i estetyczny zabudowy i zagospodarowania terenu,
- kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych (ulic, placów i ciągów pieszych) stanowiących powiązanie z obszarami sąsiednimi,
- wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej.

**OBSZAR ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ WRAZ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² (U7)**

- tworzenie warunków dla lokalizacji zabudowy usługowej komercyjnej o charakterze centrotwórczym, w tym przede wszystkim do rozwoju usług handlu wraz z uzupełniającymi usługami gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki itp, oraz obiektami takimi jak banki, hotele, biura itp. wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ,
- ukształtowanie prawidłowych i bezpiecznych dla mieszkańców powiązań komunikacyjnych obszaru z istniejącym układem ulic dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej projektowanych obiektów dla ruchu samochodowego i pieszego,
- wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- poprzedzenie działań inwestycyjnych ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- uwzględnienie w planie miejscowym ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenu określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia w sąsiedztwie terenu zamkniętego kolei i linii kolejowych,
- umieszczenie w ustaleniach planów miejscowych sporządzanych dla tych obszarów ustaleń dotyczących:

- kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w dążeniu do realizacji zabudowy o wysokim poziomie funkcjonalnym, technicznym i estetycznym,
- kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie, poprzez określenie w planie miejscowym uporządkowanych linii zabudowy oraz określenie wymagań mających na celu zharmonizowanie gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów oraz wystroju architektonicznego projektowanej zabudowy z zabudową znajdującą się w jej otoczeniu,
- kształtowania przestrzeni publicznych w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz w ich sąsiedztwie, których celem będzie:
  - tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych (ulic, placów, ciągów pieszych) o wysokim poziomie funkcjonalnym, technicznym i estetycznym, stanowiących powiązanie z obszarami sąsiednimi, z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych,
  - kształtowanie zieleni urządzonej jako integralnej części zespołów usługowych,
  - niedopuszczenie do powstawania w obszarze przestrzeni publicznych zabudowy o charakterze tymczasowym, o niskich walorach estetycznych, funkcjonalnych i technicznych, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu obiektów,
- zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, przy uwzględnieniu:
  - minimalnych wskaźników ilości miejsc parkingowych (rozumianych jako liczba miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni obiektów usługowych) dostosowanych do funkcji i wielkości obiektów, które powinny zostać określone w planie miejscowym jako nie mniejsze niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej obiektu nie stanowiącej parkingu i magazynu,
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - maksymalna wysokość zabudowy powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalny współczynnik intensywności zabudowy (rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni obszaru)

powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie większy niż 40%,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie mniejszy niż 15% .

**OBSZAR ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ WRAZ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² (U8)**

- tworzenie warunków dla lokalizacji zabudowy usługowej komercyjnej o charakterze centrotwórczym, w tym przede wszystkim do rozwoju usług handlu wraz z uzupełniającymi usługami gastronomii, rozrywki, kultury, turystyki itp, oraz obiektami takimi jak banki, hotele, biura itp. wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- dopuszczenie lokalizacji magazynów towarzyszących funkcji usługowej,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejącego cieku Stróża Mała,
- zagospodarowanie części obszaru, położonej w sąsiedztwie cieku, zielenią urządzoną,
- ukształtowanie prawidłowych i bezpiecznych dla mieszkańców powiązań komunikacyjnych obszaru z istniejącym układem ulic dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej projektowanych obiektów dla ruchu samochodowego i pieszego,
- wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- umieszczenie w ustaleniach planów miejscowych sporządzanych dla tych obszarów ustaleń dotyczących:
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w dążeniu do realizacji zabudowy o wysokim poziomie funkcjonalnym, technicznym i estetycznym,
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie, poprzez określenie w planie miejscowym uporządkowanych linii zabudowy oraz określenie wymagań mających na celu zharmonizowanie gabarytów i wysokości zabudowy, geometrii dachów oraz wystroju architektonicznego projektowanej zabudowy z zabudową znajdującą się w jej otoczeniu,

- kształtowania przestrzeni publicznych w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz w ich sąsiedztwie, których celem będzie:
  - tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych (ulic, placów, ciągów pieszych) o wysokim poziomie funkcjonalnym, technicznym i estetycznym,
  - kształtowanie zieleni urządzonej jako integralnej części zespołów usługowych,
  - niedopuszczenie do powstawania w obszarze przestrzeni publicznych zabudowy o charakterze tymczasowym, o niskich walorach estetycznych, funkcjonalnych i technicznych, poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu obiektów,
- zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych, przy uwzględnieniu:
  - minimalnych wskaźników ilości miejsc parkingowych (rozumianych jako liczba miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni obiektów usługowych) dostosowanych do funkcji i wielkości obiektów, które powinny zostać określone w planie miejscowym jako nie mniejsze niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni wewnętrznej obiektu nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych lub parkingu,
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - maksymalna wysokość zabudowy powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalny współczynnik intensywności zabudowy (rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni obszaru) powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie większy niż 50%,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie mniejszy niż 15% .

**OBSZAR WYTWÓRCZOŚCI I USŁUG (W1)**

- modernizacja istniejących zakładów w miarę potrzeb wynikających ze zmian profilu produkcji, stosowanych technologii i wielkości produkcji,
- ograniczanie uciążliwości zakładów, w tym całkowita likwidacja zrzutu ścieków nie oczyszczonych do wód oraz ujęcie i oczyszczanie wód deszczowych z terenów zakładów wytwórczych,
- intensyfikacja wykorzystania przestrzeni, w tym rezerw terenu dla lokalizacji nowych obiektów,
- rozbudowa systemu zieleni izolacyjnej wzdłuż granic obszaru,
- podniesienie stanu ładu przestrzennego obszaru i poprawa standardów estetycznych zabudowy i zagospodarowania terenu,
- możliwość lokalizacji elektrociepłowni wraz z sieciowymi urządzeniami infrastruktury obejmującymi: gazociąg wysokiego ciśnienia, linie elektroenergetyczne i rurociągi cieplne przy dążeniu do minimalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej przez tereny wskazane do zabudowy.

**OBSZARY ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH CMENTARZY (ZC)**

- istniejące cmentarze pozostają do adaptacji z możliwością ich rozszerzenia pod warunkiem zachowania ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i proponowanego sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**OBSZARY OTWARTE (RP)**

- utrzymanie z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej i zagrodowej,
- wykluczenie przeznaczania nowych terenów pod zabudowę,
- wykorzystanie rolne terenów z zachowaniem i wprowadzaniem zadrzewień i zakrzewień,
- lokalizacja w przypadku konieczności obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie do lokalizacji w Rejonie potencjalnej lokalizacji usług telekomunikacji (RUT) urządzeń radiotelekomunikacyjnych wraz z usługami towarzyszącymi (oznaczonym na rysunku Studium).

5. W zasięgu całej Strefy II – Miejskiej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania:
   - ochrona istniejących lasów, zadrzewień i zakrzewień oraz pielęgnacja założeń zieleni,
   - istniejąca rozproszona zabudowa pozostaje do adaptacji z dopuszczeniem do przebudowy i rozbudowy w granicach działki siedliskowej,

- ochrona zabytkowych obiektów i założeń zieleni, stanowisk archeologicznych oraz obiektów o istotnym znaczeniu dla tradycji kulturowej wymienionych w aneksie zgodnie z kierunkami i zasadami ochrony wartości kulturowych określonymi dla całego obszaru oraz dla obszaru objętego ochroną krajobrazu kulturowego miasta, ochroną archeologiczną,
- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku wyznaczenia terenu górniczego związanego z eksploatacją złóż surowców mineralnych,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu obszarów ochrony przed uciążliwością powstających obiektów dla mieszkańców sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

### 5.1.3. Strefa III - Koncentracji wytwórczości i usług

1. Strefa III - Koncentracji wytwórczości i usług występująca w dwóch rejonach miasta wschodnim i zachodnim obejmuje obszary istniejących zakładów Stomil i Autosan oraz obszary istniejących zakładów w Dąbrówce wraz z przyległymi do nich terenami przeznaczonymi dla lokalizacji nowych obiektów wytwórczości i usług.
2. Celem polityki przestrzennej w strefie jest intensywne wykorzystanie terenów obecnie zainwestowanych oraz tworzenie warunków dla lokalizacji nowych zakładów przy zachowaniu zasad ochrony środowiska.
3. W granicach strefy wydziela się obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej, jak:

- **Obszar wytwórczości i usług (W1),**
- **Obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości i usług (W2),**
- **Obszar potencjalnego rozwoju wytwórczości związanej z eksploatacją złoża gliny (W3),**
- **Obszar potencjalnego rozwoju usług (U1),**
- **Zespoły usług komercyjnych - bramy miasta (U2).**

5. W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**OBSZAR WYTWÓRCZOŚCI I USŁUG (W1)**

- modernizacja istniejących zakładów w miarę potrzeb wynikających ze zmian profilu produkcji, stosowanych technologii i wielkości produkcji,
- ograniczanie uciążliwości zakładów, w tym całkowita likwidacja zrzutu ścieków nie oczyszczonych do wód oraz ujęcie i oczyszczanie wód deszczowych z terenów zakładów wytwórczych,

- odtwarzanie pasa zieleni wzdłuż koryta Sanu i Sanoczka,
- wykorzystanie rezerw terenu dla lokalizacji nowych obiektów,
- rozbudowa systemu zieleni izolacyjnej wzdłuż granic obszaru,
- wyposażanie obiektów w infrastrukturę techniczną zgodnie z potrzebami,

- możliwość lokalizacji elektrociepłowni wraz z sieciowymi urządzeniami infra-struktury obejmującymi: gazociąg wysokiego ciśnienia, linie elektroenergetyczne i rurociągi cieplne przy dążeniu do minimalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej przez tereny wskazane do zabudowy;

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU WYTWÓRCZOŚCI I USŁUG (W2)**

- intensywne wykorzystanie terenu dla lokalizacji nowych zakładów wytwórczych i usługowych o wysokich parametrach technologicznych zabezpieczających przed uciążliwościami zakładów,
- wyposażenie obiektów w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- urządzanie terenów zieleni o funkcji izolacyjnej szczególnie w rejonach bliskości zabudowy mieszkaniowej;

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU WYTWÓRCZOŚCI ZWIĄZANEJ Z EKSPLOATACJĄ ZŁOŻA GLINY (W3)**

- możliwość uruchomienia eksploatacji złoża gliny w trybie obowiązującej procedury,
- możliwość lokalizacji obiektów wytwórczości związanej z przetwarzaniem pozyskiwanego surowca,
- modernizacja systemu komunikacyjnego zgodnie z potrzebami powstającego zakładu,
- rekultywacja terenu po ukończeniu eksploatacji poprzez ukształtowanie terenów zieleni;

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG (U1)**

- możliwość lokalizacji giełdy towarowej z obiektami towarzyszącymi w rejonie ulicy Okulickiego,
- możliwość lokalizacji targowiska miejskiego w Olchowcach koło Stomilu,
- możliwość lokalizacji innych obiektów usługowych,
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych oraz kształtowanie sprawnych układów komunikacji wewnętrznej;

**ZESPOŁY USŁUG KOMERCYJNYCH - BRAMY MIASTA (U2)**

- kształtowanie zespołów usług związanych z położeniem przy głównych trasach komunikacyjnych (Brama Krakowska), w tym usług gastronomicznych, moteli, stacji obsługi samochodów, stacji benzynowych, punktów obsługi turystyki,

- zachowanie wysokiego standardu funkcjonalnego i estetycznego wszystkich obiektów,
- kształtowanie zespołu m.in. poprzez modernizację i wymianę istniejących obiektów,
- zapewnienie sprawnych rozwiązań komunikacyjnych oraz zabezpieczenie potrzeb parkingowych,
- kształtowanie zieleni urządzonej jako integralnej części zespołów usługowych.

5. W zasięgu całej Strefy III obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania:
   - modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego zapewniającego dojazd do wszystkich terenów,
   - kształtowanie połączeń wewnętrznych tras komunikacyjnych z siecią dróg publicznych w sposób nie zakłócający sprawności całości układu komunikacyjnego,
   - przy lokalizowaniu obiektów wytwórczości i usług w obszarach W1, W2, U1, U2 należy uwzględnić położenie istniejącej zabudowy mieszkalnej, tak aby znajdowała się poza zasięgiem uciążliwości powodowanej przez działalność gospodarczą typu wytwórczego i usługowego,
   - dążenie do zachowania w miarę możliwości istniejących zadrzewień jako podstawy do kształtowania zespołów zieleni towarzyszącej obiektom,
   - adaptacja istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej z usługami z możliwością rozbudowy i modernizacji oraz porządkowanie i modernizacja zabudowy w obszarze zabudowy mieszkaniowej z usługami (M4) zgodnie z zasadami jak dla obszaru M4 w Strefie II.

### 5.1.4. Strefa IV - Przyrodniczo-turystyczna

1. Strefa IV - Przyrodniczo-turystyczna obejmuje północną część miasta z korytarzem ekologicznym Sanu, kompleksami lasów i terenami otwartymi oraz częściowo zabudowanymi, a ponadto skansen oraz lądowisko sanitarne.
2. Celem polityki przestrzennej w strefie jest ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych obszaru oraz walorów krajobrazowych a także zagospodarowanie pozwalające na wykorzystanie potencjału rekreacyjnego i turystycznego północnej dzielnicy miasta.
3. W granicach strefy przyrodniczej oprócz lasów i korytarza ekologicznego Sanu wydziela się:

- **Obszar otwarty z urządzeniami sportowymi i turystycznymi (ZO),**
- **Obszar skansenu (UK),**
- **Obszar lądowiska (TL),**

- **Obszar zabudowy willowej z usługami (M7),**
- **Obszar usług sportu i turystyki (US),**
- **Obszar potencjalnego rozwoju usług publicznych i komercyjnych (U1),**
- **Obszar potencjalnego rozwoju usług turystycznych (UT).**

4. W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**OBSZAR OTWARTY Z URZĄDZENIAMI SPORTOWYMI I TURYSTYCZNYMI (ZO)**

- opracowanie dokumentacji oraz utworzenie we wskazanym rejonie użytku ekologicznego chroniącego siedliska hydrogeniczne z naturalną i półnaturalną roślinnością,
- kształtowanie zespołu urządzeń rekreacyjno-sportowych wraz z niezbędną infrastrukturą z uwzględnieniem zalewowego charakteru terenu, zasad ochrony utworzonego użytku ekologicznego, potrzeb zachowania wysokiej retencji całego obszaru oraz konieczności zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych a także kształtowanie wysokich walorów estetycznych powstających obiektów,
- utrzymanie wód powierzchniowych w starorzeczu, ochrona przed osuszeniem terenu i likwidacją cieków, możliwość tworzenia stawów, kształtowanie zabudowy biologicznej cieków oraz zbiorników powierzchniowych,
- rozbudowa systemu dróg, ścieżek i tras rowerowych pozwalająca na udostępnienie urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- możliwość zachowania ogrodów działkowych bądź ich przekształcenie w ogólnodostępne tereny otwarte;

**OBSZAR SKANSENU (UK)**

- współdziałanie w zachowaniu i wzbogaceniu zbiorów MBL i stanowisk archeologicznych oraz zagospodarowanie terenu zgodne ze specjalistycznymi wskazaniami konserwatorskimi z uwzględnieniem lokalizacji usług obsługujących ruch turystyczny,
- zachowanie terenów leśnych,
- ochrona i wzbogacanie zadrzewień,
- ochrona przed przekształceniami i przesuszeniem zespołów roślinności związanych z ciekami,
- wyposażanie obiektów obsługi ruchu turystycznego w urządzenia zapobiegające powstawaniu zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych;

**OBSZAR LĄDOWISKA (TL)**

- zagospodarowanie terenu zgodne ze specjalistycznymi wymaganiami,

- dążenie do zwiększenia znaczenia lądowiska jako obiektu obsługi komunikacyjnej miasta, oraz obiektu lotniczych usług turystycznych,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu lądowiska położenia w obszarze zalewowym;

**OBSZAR ZABUDOWY WILLOWEJ Z USŁUGAMI (M7)**

- kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokim standardzie wyposażenia w infrastrukturę techniczną i wysokich walorach estetycznych poprzez modernizację i uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- zachowanie udziału powierzchni biologicznie aktywnej co najmniej 50% a na wskazanych terenach o dużym znaczeniu przyrodniczym co najmniej 60%,
- rozbudowa wewnętrznego systemu dróg wraz z zabudową nowych terenów oraz uzupełnianie wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

**OBSZAR USŁUG SPORTU I TURYSTYKI (US)**

- utrzymanie i kształtowanie wysokiego standardu funkcjonalnego i estetycznego obiektów,
- możliwość uzupełniania zespołu istniejących urządzeń w obiekty sportowe w tym halę krytą,
- utrzymanie i kształtowanie zieleni towarzyszącej obiektom pozwalające na częściowe utrzymanie funkcji przyrodniczych obszaru położonego w obrębie korytarza ekologicznego Sanu,
- zachowanie stanu technicznego obiektów przeciwdziałające nadzwyczajnym zagrożeniom
- wyposażenie wszystkich obiektów w infrastrukturę pozwalającą na pełne zabezpieczenie przed dostawaniem się zanieczyszczeń do wód;

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH (U1)**

- lokalizowanie obiektów obsługi sąsiadującego zespołu mieszkaniowego oraz obsługi rekreacji i turystyki o wysokim standardzie estetycznym i funkcjonalnym,
- kształtowanie zespołów zieleni urządzonej wysokiej i niskiej,
- wyposażenie obiektów w infrastrukturę techniczną,

- zapewnienie dostępności komunikacyjnej obszaru przez modernizację systemu dróg;

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG TURYSTYCZNYCH (UT)**

- kształtowanie zespołu usług turystycznych, w tym obiektów hotelowych, bazy gastronomicznej, oraz bogatej oferty usług sportowo-rekreacyjnych o wysokim standardzie funkcjonalnym i estetycznym,
- modernizacja i rozwój połączeń drogowych obszaru z pozostałymi obszarami miasta oraz otaczającymi terenami rekreacyjnymi,
- wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej,
- kształtowanie zespołów zieleni jako integralnych części obiektów.

5. W zasięgu całej Strefy IV - Przyrodniczo-rekreacyjnej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kierunki działania:
   - ochrona istniejących lasów i zadrzewień oraz kształtowanie terenów zieleni urządzonej jako zasadniczego elementu zagospodarowania obszaru,
   - szczegółowe określanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad wyposażenia wszystkich obiektów, w tym niekubaturowych urządzeń sportowych w urządzenia ujmowania i odprowadzania ścieków,
   - kablowanie linii elektroenergetycznych i telefonicznych,
   - dopuszczenie do lokalizacji w Rejonie potencjalnej lokalizacji usług telekomunikacyjnych (RUT) urządzeń radiotelekomunikacyjnych (oznaczonym na rysunku Studium),
   - przy lokalizowaniu obiektów usługowych (w obszarze M7, U1, UT) konieczność zabezpieczenia przed potencjalną uciążliwością tych obiektów dla mieszkańców sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

### 5.1.5. Strefa V - Podmiejska

1. Strefa V - Podmiejska obejmuje tereny osadnicze dzielnicy Olchowce, w tym tereny zabudowane i rolne a także tereny południowej części miasta otwarte oraz częściowo zabudowane.
2. Celem polityki przestrzennej w strefie jest kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej o korzystnych warunkach życia z dopusz-

czeniem działalności gospodarczych nie kolidujących z funkcjami mieszkaniowymi terenów, zachowanie jako niezabudowanych obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej a ponadto wykorzystanie wskazanych terenów dla lokalizacji strategicznych dla miasta inwestycji infrastrukturalnych oraz usługowych.

3. W granicach Strefy V - Podmiejskiej wydziela się obszary o istotnym znaczeniu dla realizacji polityki przestrzennej, jak:

- **Obszar zabudowy mieszkaniowej z usługami (M4),**
- **Obszary potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami (M5A, M5B),**
- **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego (M6),**
- **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M8)**
- **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M9)**
- **Obszar potencjalnego rozwoju usług publicznych i komercyjnych (U1),**
- **Zespoły usług komercyjnych - bramy miasta (U2),**
- **Obszar potencjalnego rozwoju produkcji i usług (PU1)**
- **Obszar potencjalnego rozwoju produkcji i usług (PU2)**
- **Obszary potencjalnej lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej (IT),**
- **Obszary istniejących i planowanych cmentarzy (ZC),**
- **Obszar usług administracyjnych (UA),**
- **Obszary otwarte.**

4. W granicach wydzielonych obszarów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

**OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI (M4)**

- uzupełnienie, porządkowanie istniejącej zabudowy oraz zapewnienie nowych terenów dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej z towarzyszącymi usługami,
- adaptacja istniejącego rzemiosła oraz dopuszczenie do lokalizacji nowych obiektów działalności gospodarczych nie powodujących pogarszania warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, odorów oraz mogących zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne,
- lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
- zachowanie na wskazanych terenach o ważnych funkcjach przyrodniczych przynajmniej 50% powierzchni biologicznie aktywnej oraz wykluczenie zabudowy na terenach przylegających do cieków;

**OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI (M5A, M5B)**

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tzw. małych domów mieszkalnych (M5A, M5B) o wysokich standardach użytkowych i estetycznych, wiążące się z dążeniem do regulacji układów własności – zgodnie z wnioskiem Komisji Planu (grudzień 1998 r.),
- udostępnienie do zabudowy terenów wzdłuż ulicy Konopnickiej (M5A) wiąże się z równoczesnym wyposażeniem obszaru w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej z udziałem opłat adjacenckich,
- udostępnienie do zabudowy terenów M5B wiąże się z:
  - równoczesną realizacją przylegającego odcinka ulicy zbiorczej i wyposażeniem w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - ustaleniem technologii planowanego Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych z uwzględnieniem występujących warunków aerosanitarnych oraz opracowaniem OOŚ dla tej inwestycji,
- dla obszarów M5A i M5B ponadto:
  - zapewnienie powiązań komunikacyjnych obszaru z układem projektowanych i istniejących ulic miejskich oraz wytyczenie racjonalnego układu wewnętrznego ulic i dojazdów równocześnie z udostępnieniem do zabudowywanych terenów,
  - zapewnienie warunków przestrzennych do lokalizacji programu usług publicznych niezbędnego do obsługi mieszkańców, przy czym precyzowanie lokalizacji odbywać się będzie w toku sporządzania planów miejscowych,
  - wprowadzenie regulacji umożliwiających wydzielenie terenów o dopuszczalnym przemieszaniu funkcji mieszkaniowych i usługowych od terenów o jednorodnej funkcji mieszkaniowej,
  - dopuszczenie do lokalizacji na określonych terenach nieuciążliwych usług o wysokim standardzie zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - zachowanie na wskazanych terenach o ważnych funkcjach przyrodniczych przynajmniej 50% powierzchni biologicznie aktywnej,
  - przyjęcie zasad kształtowania formy zabudowy (gabaryt, kształt i kolorystyka dachu) oraz tworzenia uporządkowanych linii zabudowy i elementów kompozycji urbanistycznej.

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ TYPU WILLOWEGO (M6)**

- kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności o wysokich standardach estetycznych,
- ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zasad kształtowania zabudowy w zakresie formy budynków i kolorystyki oraz sposobów zagospodarowania działek,
- dopuszczenie do lokalizacji nieuciążliwych obiektów usługowych,
- rozbudowa dróg i ulic obsługujących obszar,
- wyposażenie obszaru w urządzenia infrastruktury technicznej;

**OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (M8)**

- kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem walorów krajobrazowych, w obszarze wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- dopuszczenie do lokalizacji nieuciążliwych obiektów usługowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- poprzedzenie działań inwestycyjnych ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- uwzględnienie występowania stref ochrony archeologicznej,
- umieszczenie w ustaleniach planu miejscowego sporządzanego dla tego obszaru ustaleń dotyczących:
  - uwzględnienie położenia w obszarze Bieszczadzkiego Międzynarodowego Korytarza Ekologicznego oraz w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Góry Słonne, w zakresie:
    - zachowania zieleni stanowiącej obudowę biologiczną cieku,
    - wprowadzenie zieleni wysokiej pełniącej funkcję osłony przed wiatrami i izolacyjną,
  - zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z zabudową jednorodzinną w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, liczba miejsc parkingowych powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie mniejsza niż jedno miejsca parkingowe i garażowe lub minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny,
  - zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z usługami w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, liczba miejsc parkingowych powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie mniejsza niż

jedno miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,

- kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie i krajobraz, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, poprzez określenie w planie miejscowym uporządkowanych linii zabudowy oraz określenie wymagań w zakresie geometrii dachu w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiednich obszarach,
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - maksymalna wysokość zabudowy powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalny współczynnik intensywności zabudowy (rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni obszaru) powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie większy niż 30%,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie mniejszy niż 40% ,

**OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (M9)**

- kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem walorów krajobrazowych, w obszarze wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- dopuszczenie do lokalizacji nieuciążliwych obiektów usługowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejącego cieku będącego dopływem Sanu,
- **zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,**
- umieszczenie w ustaleniach planu miejscowego sporządzanego dla tego obszaru ustaleń dotyczących:
  - zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z zabudową jednorodzinną w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, liczba miejsc parkingowych powinna zostać określona w planie

miejscowym jako nie mniejsza niż jedno miejsca parkingowe i garażowe lub minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny,

- zabezpieczenia potrzeb parkingowych związanych z usługami w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, liczba miejsc parkingowych powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
- **ujmowania, odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym:**
  - **ujmowania całości wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenów o trwałej nawierzchni dróg, parkingów i terenów usługowych w system kanalizacji deszczowej zaopatrzony w urządzenia oczyszczające ścieki przed odprowadzeniem do odbiornika,**
  - **odprowadzania ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,**
  - **odprowadzania do kanalizacji gminnej ścieków powstających w związku z prowadzoną działalnością usługową, wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów,**
- kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie i krajobraz, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, poprzez określenie w planie miejscowym uporządkowanych linii zabudowy oraz określenie wymagań w zakresie geometrii dachu w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiednich obszarach,
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - maksymalna wysokość zabudowy powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne lub nie większa niż 12m,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w obszarze powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie mniejszy niż 50%,
  - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej powinien zostać określony w planie miejscowym w przedziale 0 - 0.8,

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH (U1)**

- kształtowanie zespołu obiektów usługowych oraz rekreacyjno-sportowych o wysokich standardach estetycznych i funkcjonalnych,
- zapewnienie rezerw terenu dla lokalizacji usług publicznych,
- kształtowanie zieleni urządzonej w otoczeniu obiektów usługowych i rekreacyjno sportowych oraz zagospodarowanie co najmniej 60% powierzchni obszaru jako powierzchni biologicznie aktywnej,
- ukształtowanie prawidłowych powiązań komunikacyjnych obszaru z układem istniejących i projektowanych ulic oraz zabezpieczenie potrzeb parkingowych,
- wyposażenie obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej;

**ZESPOŁY USŁUG KOMERCYJNYCH - BRAMY MIASTA (U2)**

- kształtowanie zespołów usług związanych z położeniem przy głównych trasach komunikacyjnych (Brama Przemyska, Brama Leska), w tym usług gastronomicznych, moteli, stacji obsługi samochodów, stacji benzynowych, punktów obsługi turystyki,
- zachowanie wysokiego standardu funkcjonalnego i estetycznego wszystkich obiektów,
- zapewnienie sprawnych rozwiązań komunikacyjnych oraz zabezpieczenie potrzeb parkingowych,
- kształtowanie zieleni urządzonej jako integralnej części zespołów usługowych;

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU PRODUKCJI I USŁUG (PU1)**

- obszar wymagający przekształceń mających na celu właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, z możliwością późniejszego wykorzystania terenu dla lokalizacji nowych zakładów produkcyjnych i usługowych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska,
- wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- urządzanie terenów zieleni o funkcji izolacyjnej,
- poprzedzenie działań inwestycyjnych ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- uwzględnienie przy realizacji inwestycji występowania gruntów słabospoistych, przepuszczalnych, nie mogących stanowić izolacji przed możliwością zanieczyszczenia gruntów i wód podziemnych,

- umieszczenie w ustaleniach planu miejscowego sporządzanego dla tego obszaru ustaleń dotyczących:
  - zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, liczba miejsc parkingowych powinna zostać określona w planie miejscowym stosownie do funkcji i wielkości obiektu, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku,
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie i krajobraz, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, poprzez określenie w planie miejscowym nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz określenie wymagań w zakresie geometrii dachu z uwzględnieniem wymagań wynikających z funkcji przemysłowej lub usługowej obiektów,
  - parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - maksymalna wysokość zabudowy powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - maksymalny współczynnik intensywności zabudowy (rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni obszaru) powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie większy niż 60%,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie mniejszy niż 20% ,

**OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU PRODUKCJI I USŁUG (PU2)**

- tworzenie warunków dla lokalizacji nowych zakładów produkcyjnych i usługowych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, w obszarze wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
- wyposażenie w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej od strony ul. Przemyskiej,
- urządzanie terenów zieleni o funkcji izolacyjnej od strony północno-wschodniej, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 20 m, przy granicy z obszarami zabudowy mieszkaniowej z usługami,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejącego cieku będącego dopływem Sanu,

- pozostawienie obszaru położonego w sąsiedztwie Sanu jako terenu otwartego bez zabudowy, z nakazem zachowania zieleni stanowiącej obudowę biologiczną cieku,
- poprzedzenie działań inwestycyjnych ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- uwzględnienie przy realizacji inwestycji występowania gruntów przepuszczalnych, nie mogących stanowić izolacji przed możliwością zanieczyszczenia gruntów i wód podziemnych,
- **zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,**
- umieszczenie w ustaleniach planu miejscowego sporządzanego dla tego obszaru ustaleń dotyczących:
  - zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, liczba miejsc parkingowych powinna zostać określona w planie miejscowym stosownie do funkcji i wielkości obiektu, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku,
  - **ujmowania, odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym:**
    - **ujmowania całości wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenów o trwałej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej zaopatrzony w urządzenia oczyszczające ścieki przed odprowadzeniem do odbiornika,**
    - **system kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające przed skutkami uwolnienia dużych ilości substancji niebezpiecznych w wyniku awarii i wypadków,**
    - **odprowadzania ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,**
    - **odprowadzania ścieków przemysłowych, wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów, do sieci kanalizacyjnej,**
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w dążeniu do wkomponowania nowych obiektów w otoczenie i krajobraz, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, poprzez określenie w planie miejscowym:
    - nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych,

  - wymagań w zakresie geometrii dachu z uwzględnieniem wymagań wynikających z funkcji przemysłowej lub usługowej obiektów,
  - zasad sytuowania budynków równolegle do osi doliny,
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - maksymalna wysokość zabudowy powinna zostać określona w planie miejscowym jako nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne lub nie większa niż 20m,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w obszarze powinien zostać określony w planie miejscowym jako nie mniejszy niż 20%,
  - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej powinien zostać określony w planie miejscowym w przedziale 0 - 1.8,

**OBSZAR POTENCJALNEJ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNALNEJ (IT)**

**a) Obszar potencjalnej lokalizacji zakładu utylizacji odpadów z obiektami towarzyszącymi**

- lokalizacja w wyznaczonym obszarze zakładu utylizacji odpadów o technologii w pełni spełniającej wymogi ochrony środowiska,
- racjonalne wykorzystanie terenów położonych w obrębie obszaru na lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem zakładu, w tym zieleni izolacyjnej,
- wyznaczenie, w miarę potrzeb, obszarów ograniczonego użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami i dostosowanie sposobów użytkowania gruntów w ich zasięgu do określonych w ocenie oddziaływania na środowisko wymogów,
- dopuszczenie, w miarę występowania rezerw terenu, do lokalizacji zakładów działalności gospodarczej dla funkcjonowania których zakład utylizacji odpadów nie stanowi ograniczenia z preferencją dla obiektów związanych funkcjonalnie z zakładem,
- ~~przeprowadzenie rekultywacji terenu we wskazanym Rejonie wymagającym rekultywacji (RPR) z docelowym wykorzystaniem terenu dla~~

~~lokalizacji obiektów związanych z funkcjonowaniem zakładu utylizacji bądź jako terenu zieleni (oznaczonym na rysunku Studium);~~

**b) Obszar potencjalnej lokalizacji GPZ**

- lokalizacja urządzeń i obiektów Głównego Punktu Zasilania zgodnie z wymaganiami technicznymi tych obiektów;

**OBSZARY ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH CMENTARZY (ZC)**

- utrzymanie istniejących powierzchni cmentarza, w tym cmentarza nieczynnego w Olchowcach,
- lokalizacja, w miarę potrzeb, nowych powierzchni cmentarza po uzyskaniu pozytywnych wyników ekspertyzy hydrogeologicznej,
- zagospodarowanie cmentarza zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zapewnienie w sąsiedztwie cmentarzy powierzchni parkingowych oraz modernizacja systemu dróg dojazdowych zgodnie z wielkością cmentarza,
- lokalizacja w obrębie rezerw terenu obiektów usługowych związanych z funkcjonowaniem cmentarza,
- kształtowanie zieleni wysokiej i niskiej w obrębie powierzchni cmentarza oraz na granicy z obszarem otaczającym;

**OBSZAR USŁUG ADMINISTRACYJNYCH (UA)**

- wykorzystanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji i rozbudowy dla lokalizacji usług administracyjnych i publicznych, w tym sportu,
- uzupełnianie istniejącego zagospodarowania terenu nową zabudową mieszkalną i towarzyszącymi usługami z wykorzystaniem rezerw terenowych oraz porządkowanie i modernizacja istniejących zasobów,
- zachowanie zieleni wysokiej i niskiej,
- ukształtowanie prawidłowych powiązań komunikacyjnych obszaru z układem istniejących i projektowanych ulic,
- wyposażenie obiektów w infrastrukturę zabezpieczającą przed dostawaniem się zanieczyszczeń do wód z uwzględnieniem ujęcia i oczyszczania wód deszczowych;

**OBSZARY OTWARTE (RP)**

- wykluczenie przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę,
- wykorzystanie gruntów rolnych zgodnie z ich przydatnością dla upraw rolnych i ogrodniczych,

- ograniczanie wykorzystania rolnego, w tym jako ogrodów działkowych w obrębie wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania,
- utrzymanie z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej i zagrodowej,
- wyposażenie istniejących obiektów w urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym w miarę możliwości podłączenie obiektów do systemów kanalizacyjnych,
- możliwość wyznaczania nowych terenów pod ogrody działkowe w celu likwidacji ogrodów w dzielnicy Wójtostwo oraz w rejonie Sanockiego parku rekreacji i rozrywki z przyrodniczym terenem chronionym,
- zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie nowych szczególnie jako uzupełnienie zabudowy biologicznej cieków,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych na terenach gleb podmokłych oraz terenach o dużych spadkach,
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizacja dróg ponadlokalnych oraz lokalnych z węzłami komunikacyjnymi.

5. W zasięgu całej Strefy V – Podmiejskiej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kierunki działań:

- ochrona istniejących lasów i zadrzewień oraz kształtowanie terenów zieleni urządzonej,
- modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego,
- uwzględnienie w zagospodarowaniu obszaru ochrony przed uciążliwością powstających obiektów dla mieszkańców sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

## 5.2. Reprezentacyjne przestrzenie publiczne

Do ważnych przestrzeni publicznych Sanoka należą wnętrza urbanistyczne położone w granicach Śródmieścia, a szczególnie w obrębie Zespołu Staromiejskiego. Standard zagospodarowania tych wnętrz jest zróżnicowany zarówno pod względem funkcjonalnym i technicznym jak i walorów estetycznych.

Projektowany system reprezentacyjnych przestrzeni publicznych Śródmieścia obejmuje przestrzenie o charakterze ogólnomiejskim i śródmiejskim.

Przestrzeń o charakterze ogólnomiejskim to:

- **Rynek z placem Św. Jana** stanowiący „salon miasta”. Mieści on najważniejsze dla funkcji miasta obiekty i instytucje, pełni rolę symbolu historycznej ciągłości miasta. Obszar ten powinien być przestrzenią publiczną o najwyższej jakości i atrakcyjności. Pożądane byłoby ożywienie Rynku i placu Św. Jana poprzez ograniczenie parkowania

w Rynku, wzbogacenie różnych form usług, przede wszystkim gastronomii, szczególnie w parterach budynków i wprowadzenie akcentu kompozycyjnego głównego placu miasta, zharmonizowanie architektury historycznej i współczesnej części gmachu Urzędu Miasta oraz częściowa zmiana aranżacji placu Św. Jana (otwarcie widokowe, zmiana kompozycji zieleni, stylowe oświetlenie).

- **„Trakt Królowej”** obejmujący ul. Kościuszki z placem Kościuszki, ul. 3 Maja, część ul. Zamkowej z placem w rejonie Zamku i Cerkwi. Koncentrują się tu usługi o różnym profilu i ważne instytucje życia publicznego. Ten historycznie ukształtowany zespół wnętrz urbanistycznych powinien stać się ciągiem handlowo-usługowym o wysokim standardzie i atrakcyjnej formie urbanistyczno-architektonicznej. Wymaga to zharmonizowania współczesnej i historycznej architektury obiektów tworzących ściany wnętrz, szczególnie w zakresie kolorystyki elewacji, atrakcyjnego urządzenia przylegających po traktu placów jako miejsca spotkań i wypoczynku, uzupełnienia istniejącego zagospodarowania nową zabudową z zachowaniem form otoczenia i panoramy Śródmieścia, udostępnienia parterów budynków dla funkcji usługowych, komponowanej posadzki i zieleni, wymiany oświetlenia na stylowe, regulacji formy reklam.

  Istotną rolę w tworzeniu atrakcyjnych przestrzeni publicznych wzdłuż Traktu Królowej

  będzie odgrywało powiązanie ogólnodostępnych przestrzeni obiektu handlowego o

  powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z sąsiednią ul. Kościuszki i Gieli w formie np.

  galerii lub pasażu handlowego.

Przestrzenie o charakterze śródmiejskim tworzą ul. Jagiellońska, ul. Piłsudskiego, ul. Mickiewicza i plac Św. Michała. Są to wnętrza urbanistyczne o istotnym udziale funkcji usługowych, z obiektami zabytkowymi bądź zabudową o cennych walorach kulturowych, estetycznych, architektonicznych czy historycznych. Te przestrzenie publiczne mają istotne znaczenie dla wizerunku Śródmieścia. Podstawowym działaniem winno być utrzymanie budynków i terenów otaczających te przestrzenie w dobrym stanie technicznym i estetycznym (zharmonizowana kolorystyka elewacji, komponowana zieleń towarzysząca, zadbane miejsca wypoczynku, gier i zabaw, uporządkowane nawierzchnie ulic i placów). Kształtowanie architektury nowego obiektu usługowego w rejonie ul. Jagiellońskiej powinno być podporządkowane dążeniu do wpisania go w kontekst istniejącego wnętrza urbanistycznego i powiązaniu z przestrzenią publiczną Śródmieścia.

## 5.3. System przyrodniczy miasta

Ochrona i kształtowanie systemu przyrodniczego miasta ma na celu zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych terenów biologicznie aktywnych, powiązanych z miarę możliwości ze sobą, stanowiących ostoje zespołów roślinnych i zwierzęcych, modyfikujących warunki klimatyczne i aerosanitarne, wpływających istotnie na walory krajobrazowe miasta oraz zapewniających równowagę w środowisku nieożywionym, w tym regulujących stosunki wodne. Tereny te odgrywają też istotną rolę w ponadlokalnych powiązaniach obszarów przyrodniczych oraz powiązaniach terenów zurbanizowanych miasta z otwartymi terenami otaczającymi.

Na obszarze miasta jako system przyrodniczy ochronie przed przekształceniami i zabudową powinny podlegać:

- kompleksy leśne północnej części miasta oraz pozostałe fragmenty lasów,
- korytarz ekologiczny Sanu,
- cieki wraz z zabudową biologiczną,
- starorzecza,
- inne tereny zieleni o ważnych funkcjach przyrodniczych, do których zaliczono: zadrzewienia i zakrzewienia, podmokłe zagłębienia terenu, trwałe użytki zielone na stromych zboczach, podmokłe łąki i użytki zielone wykształcone na glebach pochodzenia organicznego, strome skarpy z utrwalającą je roślinnością,
- tereny zieleni izolacyjnej wokół obiektów wytwórczych i usługowych oraz wzdłuż dróg,

Kierunki ochrony i przekształceń systemu przyrodniczego miasta powinny objąć:

- ograniczanie urbanizacji północnej części miasta (Strefy Przyrodniczo-turystycznej),
- przeciwdziałanie dalszemu zainwestowaniu korytarza ekologicznego Sanu,
- zachowanie istniejących i tworzenie nowych zespołów zieleni urządzonej w obszarach istniejących i powstających zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- pozostawienie jako niezabudowanych obszarów przylegających do cieków oraz uzupełnianie zabudowy biologicznej cieków. Na pozostałych terenach o ważnych funkcjach przyrodniczych w obszarach przewidzianych do zainwestowania pozostawienie jako niezabudowanej biologicznie czynnej co najmniej 50% powierzchni terenu,
- w miarę możliwości terenowych uzupełnienie istniejących oraz tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej wokół istniejących zakładów wytwórczych a także wokół kolejowych i drogowych tras komunikacyjnych,
- tworzenie zespołów zieleni jako integralnej części zespołów usługowych,
- w przypadku prowadzenia nowych tras komunikacyjnych wzdłuż ciągów ekologicznych związanych z ciekami, dążenie do zachowania jak największej części roślinności a po zakończeniu budowy kształtowanie ciągów zieleni i szpalerów drzew.

W stosunku do obszarów lasów oraz korytarza ekologicznego Sanu jako najważniejszych elementów systemu przyrodniczego miasta określa się następujące zasady zagospodarowania:

- **Obszar lasu**
  - zachowanie istniejących lasów oraz wprowadzenie zalesień zgodnie z ustaleniami Uproszczonego planu urządzania lasu, Mienia Komunalnego Gminy Miasta Sanok na okres 1.01.98-31.12.2007,
  - wykluczenie zabudowy z wyjątkiem obiektów obsługi gospodarki leśnej, urządzeń wodnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej i turystycznej,
  - gospodarka leśna zgodna z planami urządzania lasu z uwzględnieniem funkcji glebochronnych i wodochronnych oraz turystycznych lasów,
- **Obszar korytarza ekologicznego Sanu z otaczającymi terenami otwartymi**
  - przeciwdziałanie zabudowie terenów nadbrzeżnych z udostępnieniem terenu dla lokalizacji niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych związanych z rekreacją nadwodną m.in. toru kajakowego, urządzonych kąpielisk, boisk, ścieżek rowerowych, ścieżek spacerowych,
  - dążenie do podniesienia jakości wód Sanu poprzez rygorystyczną gospodarkę wodno-ściekową w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej, eliminowanie zrzutu ścieków nie oczyszczonych z zakładów produkcyjnych, w tym zanieczyszczonych wód opadowych z terenów zakładów,
  - zachowanie, a także uzupełnienie zabudowy biologicznej z wykorzystaniem roślinności leśnej i zaroślowej oraz trwałych użytków zielonych z zadrzewieniami i zakrzewieniami przy uwzględnieniu przepisów i potrzeb ochrony przeciwpowodziowej,
  - wprowadzanie zabudowy technicznej i urządzeń służących regulacji i utrzymaniu wód,
  - budowa przepraw mostowych z uwzględnieniem urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczaniu wód oraz z uwzględnieniem konieczności zachowania funkcji doliny Sanu jako korytarza przewietrzania miasta,
  - traktowanie przylegających do Sanu terenów otwartych północnej części miasta jako integralnej części korytarza ekologicznego, w tym zbadanie możliwości wykorzystania niezabudowanych terenów otwartych jako terenów polderowych.

## 5.4. System obsługi komunikacyjnej

W koncepcji rozwoju przestrzennego przyjęto następujące zasady konstrukcji docelowego modelu obsługi komunikacyjnej miasta:

- możliwość wprowadzenia zasad uspokojenia ruchu w centrum miasta, przyjęto podstawowe założenie, że niezbędne jest odciążenie centrum od ruchu,

- efektywność pracy układu, zabezpieczająca obsługę ruchu wewnętrznego i zewnętrznego na odpowiednich standardach,
- elastyczność układu, czyli dostosowanie do możliwości efektywnego sterowania ruchem, antyawaryjność układu,
- korektę rezerw terenu zapisanych w planie uwzględniającą aktualne i programowane potrzeby komunikacyjne i realia możliwości inwestycyjnych,
- realność terenową inwestycji,
- zakładany wzrost wskaźnika motoryzacji - 350 sam. osob. / 1000 mieszk.
- możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z niezbędnymi parkingami w obszarach zlokalizowanych przy najważniejszych ulicach lokalnych śródmieścia (ul. Kościuszki i ul. Jagiellońskiej) oraz głównych drogach tranzytowych (ul. Staszica, ul. Lipińskiego) i drogach z nimi powiązanych (ul. Stróżowska), które to ulice po realizacji południowej obwodnicy miasta pozostaną w dalszym ciągu głównymi arteriami miejskimi.

Biorąc pod uwagę - zweryfikowane zgodnie z aktualnymi rozpoznaniami i programem urbanistycznym, przeprowadzone dotąd analizy (w poprzednich etapach „Studium"), został skonstruowany układ dróg zabezpieczający obsługę kierunkowych głównych ciążeń ruchu.

Model układu jest zbliżony do rusztowo - obwodnicowego, umożliwia segregację rodzajów potoków ruchu i funkcjonalnie poprawne prowadzenie ruchu zewnętrznego i wewnętrznego. Układ komunikacyjny Sanoka cechuje się dość dużym stopniem otwartości na zewnątrz. Otwartość ta jest zdeterminowana istotnym udziałem ruchu zewnętrznego (*tranzytowego i docelowo - źródłowego do/z gminy*).

Zadaniem „Studium.." jest zapewnienie odpowiednich powiązań funkcjonalnych z układem nadrzędnym (wszystkich podsystemów transportowych) i uwzględnienie dla układu zewnętrznego realnych przebiegów - korytarzy w strukturze obszaru.

W dążeniu do stworzenia spójnej koncepcji obsługi transportowej gminy, zapewniającej jej zrównoważony rozwój - główne uwarunkowania wewnętrzne polegały na wykorzystaniu możliwości układu komunikacyjnego funkcjonującego obecnie i możliwości ukrytych w posiadanych rezerwach, jak również realne możliwości pozyskania nowych terenów.

Układ komunikacyjny gminy - pozamiejski, jest systemem dość sztywnym, co oznacza, że istniejące połączenia komunikacyjne mogą zmienić charakter funkcjonalno - techniczny (w sensie tak „plus" jak i „minus"), ale zawsze pozostaną. Wykształcone w długim okresie układy osadnicze i kierunki ciążeń komunikacyjnych zdeterminowały kształt i kierunki rozbudowy sieci komunikacyjnej.

Ruch tranzytowy na kierunku wschód - zachód jest wyprowadzany na granice miasta Sanoka na nowo projektowane obejście drogowe modernizowaną drogą krajową nr 98. Droga ta biegnie docelowo południowym obrzeżem miasta i już na terenie gminy

Zagórz zmienia kierunek na północno - wschodni do połączenia z istniejącym korytarzem drogi nr 98.

Ciąg ulic *Dmowskiego - Staszica - Królowej Bony - Aleja Wojska Polskiego* - klasy głównej - spełniający obecnie podwójną funkcję - tak ulic wewnątrzmiejskich jak i prowadzących ruch tranzytowy (*z drogi krajowej nr 98 przesuniętej docelowo- jw.- na południowe obrzeże miasta do obsługi ruchu tranzytowego),* przejmuje funkcje ulicy wyłącznie wewnątrzmiejskiej również klasy głównej , obsługującej ruch międzydzielnicowy z zachodu i wschodu poprzez dwa skrzyżowania na ulicy Krakowskiej i Lipińskiego.

Planowana ulica klasy głównej - od obecnego skrzyżowania ulic Krakowskiej z Dmowskiego do węzła z południowym obejściem Sanoka - będzie wyprowadzać ruch zewnętrzny i wewnętrzny z miasta, a także udostępniać teren przyległy.

Potoki ruchu wewnątrzmiejskiego są następnie rozprowadzane po mieście układem ulic zbiorczych i lokalnych (na rysunku Studium zostały przedstawione tylko te ważniejsze ulice lokalne, które są istotne z punktu widzenia prowadzenia komunikacji publicznej, lub istotnie uzupełniają układ ulic zbiorczych - pozostałe rozwiązania szczegółowe odnośnie układu lokalnego pozostawiono do decyzji i rozwiązań w toku sporządzania planów miejscowych). Duże znaczenie dla miasta, jego przyszłej rozbudowy, przypisuje się planowanej ulicy zbiorczej południowej.

Podstawowy układ ulic miasta został skorygowany w stosunku do zapisów obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany - przedstawione na rysunku „Studium..” - zostały wprowadzone w celu urealnienia (*program urbanistyczny, dostępność terenu, koszty inwestycji*) realizacji rozbudowy sieci, a to:

- możliwości rozbudowy i modernizacji układu, poprawy dostępności miasta z zewnątrz oraz
- możliwości elastycznego sterowania ruchem - w tym sukcesywnego wprowadzania zasad uspokajania ruchu w śródmieściu miasta. Zakłada się, że stopniowym uspokojeniem ruchu będzie obejmowany obszar pomiędzy ulicami: *Dmowskiego - Staszica - Królowej Bony - Aleja Wojska Polskiego - Podgórze - Słowackiego - Rymanowska (do skrzyżowania z Dmowskiego).*

Kształt docelowego układu komunikacyjnego i jego hierarchia funkcjonalna zostały zdeterminowane rozłożeniem przestrzennym potencjałów ruchotwórczych w mieście, gdzie wyraźnie zaznacza się występowanie głównych potrzeb komunikacyjnych wewnątrzmiejskich na kierunku wschód - zachód i rozwojowo - w południowej części miasta.

Zaplanowane kierunki docelowego rozwoju układu komunikacyjnego miasta zabezpieczają możliwość prawidłowego funkcjonowania wszystkich podsystemów transportowych, w tym szczególnie **komunikacji publicznej**, uporządkowania komunikacji **pieszej** oraz

**segregacji ruchu pieszego i rowerowego** w kolejnych etapach zadań planistycznych i projektowych.

Komunikacja publiczna powinna być prowadzona przede wszystkim ulicami zbiorczymi, a linie wspomagające ważniejszymi lokalnymi.

Tak ze względów na bezpieczeństwo, jak i jakość przemieszczeń powinny być podjęte sukcesywne starania o segregację ruchu poprzez wyznaczanie tras rowerowych, szczególnie przy ciągach o dużym natężeniu ruchu kołowego, bądź realizację ciągów alternatywnych. Korzystna byłaby realizacja tras rowerowych rekreacyjnych w kierunku Skansenu i wypoczynkowych terenów - kompleksów leśnych na północy miasta. Ze względu na dużą atrakcyjność fizjografii i zagospodarowania terenu na obrzeżu miasta – rower mógłby stać się atrakcyjnym środkiem w podróżach rekreacyjnych, również dla osób przybywających spoza obszaru gminy.

**Podstawowa idea podziału miast na strefy** - z różnymi priorytetami środków przewozowych, została opracowana już z początkiem lat 80. i zalecona do stosowania przez ówczesne Ministerstwo Administracji i Gospodarki Terenowej. W myśl postulowanych zasad zaleca się najczęściej kształtowanie systemów komunikacyjnych w układzie stref o zróżnicowanym podziale zadań przewozowych (pomiędzy komunikację zbiorową, indywidualną, pieszą i rowerową) oraz zakładanych restrykcjach dla komunikacji indywidualnej.

W przypadku Sanoka wystarcza podział na dwie podstawowe strefy:

- **śródmiejską** (ujmującą zespół staromiejski i Śródmieście) w obwodzie ulic Dmowskiego, Staszica, królowej Bony, Podgórze, Słowackiego - do Rymanowskiej. W obszarze tym priorytetu należy udzielić komunikacji zbiorowej, ruchowi pieszemu, rowerowemu, a także transportowi obsługującemu strefę (dostawy i wywóz odpadków). Transport indywidualny powinien być ograniczony m.in. przez eliminację ruchu tranzytowego, międzydzielnicowego, restrykcyjną politykę parkingową (opłaty, ograniczenia czasu postoju) odpowiednią organizację ruchu. Wprowadzenie do śródmieścia miasta możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z towarzyszącymi im parkingami przyczyni się, szczególnie w rejonie ul. Kościuszki, Gieli i Jagiellońskiej do wzrostu przepustowości sieci komunikacyjnych poprzez odblokowanie ulic wykorzystywanych obecnie jako miejsca parkingowe.

  W samym centrum strefy śródmiejskiej - Rynku i jego bezpośrednim sąsiedztwie – ruch

  kołowy może być stopniowo eliminowany.
- **pozostały obszar zainwestowany** - obszar osiedli mieszkaniowych, zabudowy jednorodzinnej, a także przemysłowy, gdzie równolegle może funkcjonować transport zbiorowy i indywidualny, w przypadkach konfliktowych, lokalnie może występować ograniczenie transportu indywidualnego na korzyść transportu publicznego (np. w zwartej zabudowie osiedlowej), mogą lokalnie, ale nie muszą, występować ograniczenia

parkingowe. Strefa ta przejmuje ruch z obszarów peryferyjnych do strefy śródmiejskiej, wymaga dbałości o ruch pieszy i rowerowy.

Najistotniejszym problemem jest wykreowanie takiej polityki komunikacyjnej w mieście, która polegałaby na określeniu celów strategicznych funkcjonowania i rozwoju komunikacji, metod ich realizacji i sposobu wdrażania rozwiązań szczegółowych.

Często dużym utrudnieniem jest brak przesądzeń i horyzontu czasowego realizacji inwestycji drogowych odnośnie rozbudowy układu zewnętrznego, które nie leżą w gestii Samorządu Gminy, a z którym powiązania układów miejskich stanowią podstawę funkcjonowania organizmów zurbanizowanych.

Organizacja systemu obsługi komunikacyjnej miasta powinna uwzględniać:

- podział miasta na strefy i ustalenie priorytetów środków przewozowych w wyznaczonych obszarach,
- wprowadzanie stref ruchu uspokojonego i stref "30" (*ograniczenie prędkości samochodów w obszarach zabudowy mieszkaniowej i intensywnego zagospodarowania*),
- zapewnienie określonego poziomu dostępności komunikacyjnej wszystkim obiektom na terenie całego miasta - zgodnie z przyjętymi priorytetami środków przewozowych,
- usprawnienie systemu transportu, w szczególności komunikacji zbiorowej,
- poprawę efektywności ekonomicznej stosowanych metod przewozu osób i towarów,
- ograniczenie hałasu, emisji spalin i konsumpcji energii,
- uzupełnienie dominujących w większości miast układów promienistych o powiązania obwodnicowe, umożliwiające dogodną komunikację pomiędzy dzielnicami z ominięciem obszaru centrum, poprawę stanu bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- lepszej koordynacji wszystkich organów odpowiedzialnych za prowadzenie gospodarki komunalnej na terenie miasta.

Usprawnienie obsługi komunikacyjnej miasta służą ustalenia studium dotyczące:

- ograniczenia niekontrolowanego rozwoju terenów podmiejskich,
- zwiększenia intensywności zabudowy w terenach zurbanizowanych,
- zmiany lub wzbogacenia funkcji wybranych obszarów,
- ochrony historycznego centrum miasta.

## 5.5. Systemy infrastruktury technicznej i gospodarka komunalna

ZAOPATRZENIE W WODĘ

W zakresie przedmiotowego systemu dla poszczególnych stref i obszarów przyjmuje się następujące kierunki zmian i zasady działań obejmujące zarówno rozwój systemu „do wewnątrz" czyli jego restrukturyzację i modernizację, ale przede wszystkim rozwój „na zewnątrz" tj. rozbudowę i rozszerzenie zasięgu terytorialnego.

**Strefa I - Śródmiejska**

- W strefie tej na plan pierwszy wysuwa się poprawa standardu realizacji usług w pierwszym rzędzie poprzez poprawę niezawodności dostawy wody w każdym miejscu systemu, a także w każdej ilości i o każdej porze wybranej przez odbiorcę. Związane to jest między innymi z ograniczeniem strat wody w sieci wodociągowej i remontem kapitalnym odcinków sieci o złym stanie technicznym, pochodzących głównie z lat 30., a także z wybudowaniem nowych węzłów zasuw celem ograniczenia wyłączeń wody podczas usuwania awarii wodociągowych. Dotyczy to zarówno obszaru rewitalizacji centrum RC, ~~jak i~~ obszaru zabudowy śródmiejskiej M1, jak i obszaru rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (U3) oraz obszarów rozwoju zabudowy usługowej w obszarze rewitalizacji centrum wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (U4, U5).

**Strefa II**

W strefie tej na obszarach zabudowy miejskiej M2 w dzielnicach Wójtowstwo i Błonie, gdzie znajduje się obok Śródmieścia największa liczba budynków podłączonych do miejskiej sieci wodociągowej, główne kierunki rozwoju i zasady działań obejmują przede wszystkim restrukturyzację i modernizację systemu w zakresie analogicznym jak dla strefy śródmiejskiej.

Na pozostałych obszarach przyjmuje się następujące kierunki zmian i zasady działań:

- w dzielnicy Wójtowstwo na obszarze zabudowy mieszkaniowej z usługami M4 rozbudowę systemu na bazie magistrali $\phi$ 225 mm z ZUW w Trepczy,
- w dzielnicy Dąbrówka[2] – „Północ" uzupełnienie rozdzielczej sieci wodociągowej na obszarze M4 oraz realizację uzbrojenia na obszarach U1 oraz M6 tj. potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego – jest to obszar trudny do zwodociągowania ze względu na rozczłonkowanie terenu i znaczne spadki,
- w dzielnicy Dąbrówka[2] – „Południe" i „Południe-Wschód" budowy wymagać będzie sieć wodociągowa na obszarze M5 tj. potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami,

[2] wykonana sieć wodociągowa magistralna w dzielnicy Dąbrówka zabezpiecza zapotrzebowanie na wodę dla całej dzielnicy, w tym również dla terenów pozostających w rezerwie.

- w dzielnicach: Zatorze i Posada – część zachodnia uzupełnienia wymagać będzie sieć wodociągowa na obszarze kształtowania zabudowy miejskiej M3; w pierwszej kolejności przy ul. Konarskiego z projektowaną hydrofornią oraz na terenie Szklanej Górki. Celowym byłoby zamknięcie sieci wodociągowej zlokalizowanej na granicy programowanej zabudowy w układ pierścieniowy,
- na pozostałych obszarach potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami M5 oraz typu willowego M6 korzystny układ dla zaopatrzenia w wodę stwarza przebieg w części północnej ww. obszarów magistrali wodociągowej ϕ 350 mm z ZUW w Zasławiu,
- udostępnienie Rejonu wskazanego do rozwoju zabudowy wielorodzinnej wymagać będzie wyprzedzającego uzbrojenia terenu w sieć wodociągową,
- z Rejonów wskazanych do rozwoju zespołu usług wielofunkcyjnych szczególnie korzystne warunki ze względu na istniejące uzbrojenie terenu dotyczą Rejonu zlokalizowanego na przedłużeniu ul. Stawiska.
- w ~~obszarze~~ obszarach rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² U7 i U8 występują również korzystne warunki ze względu na istniejące uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, obszar wymaga niewielkich uzupełnień sieci.

**Strefa III – Koncentracji wytwórczości i usług**

- rozbudowa sieci wodociągowej w części północnej Dąbrówki na obszarach W1, W2 i U2,
- budowa zaprojektowanego przewodu ϕ160 mm wzdłuż ul. Okulickiego w celu podłączenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej typu zagrodowego oraz udostępnienia obszarów potencjalnego rozwoju usług publicznych i komercyjnych U1, a także rozwoju wytwórczości i usług W2, z uwzględnieniem korzystnej dla systemu lokalizacji obiektów wymagających znacznych ilości wody.

**Strefa IV - Przyrodniczo-rekreacyjna**

- zrealizowanie w pierwszej kolejności zaprojektowanej sieci wodociągowej na obszarze M7 Białej Góry,
- na obszarze potencjalnego rozwoju usług turystycznych UT w rejonie ul. Gajowej (z kubaturowymi urządzeniami sportowymi i turystycznymi) przewiduje się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem korzystnej dla systemu lokalizacji obiektów wymagających dosyłu wody,
- na pozostałych obszarach zakłada się wykorzystanie lokalnych źródeł wody.

**Strefa V - Podmiejska**

- zrealizowanie w pierwszej kolejności sieci wodociągowej od ul. Chrobrego do granic miasta wraz z hydrofornią strefową „Olchowce" (której lokalizację projektuje się przy rzece San obok przepompowni ścieków) w celu podłączenia do sieci miejskiej obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej M4, obszarów potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego M6, obszaru potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M8, a także w celu udostępnienia zespołu usług komercyjnych - bramy miasta U2 oraz obszaru PU1, PU2 i M9,
- rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej w dzielnicy Posada-Okrzei w zainwestowanych oraz przewidzianych do rozwoju obszarach zabudowy mieszkaniowej z usługami M4, w oparciu o istniejącą hydrofornię strefową,
- podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej obszaru M4 położonego wzdłuż południowo-wschodniej granicy miasta,

ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW

**Strefa I - Śródmiejska**

W strefie tej na plan pierwszy wysuwają się następujące kierunki zmian i zasady działań:

- poprawa niezawodności działania systemu,
- ograniczenie jego negatywnych oddziaływań na środowisko poprzez przebudowę układu kanalizacyjnego i budowę kanalizacji deszczowej w celu likwidacji w okresach opadowych przeciążeń hydraulicznych na komunalnej oczyszczalni ścieków w Trepczy. Wiąże się to ściśle z ochroną na terenie miasta wód powierzchniowych i ukształtowaniem wielofunkcyjności cieków tak, by mogły one stanowić oprócz odbiornika ścieków opadowych estetyczny element krajobrazu miejskiego, korzystnie wpływający na mikroklimat i zieleń w mieście.

**Strefa II - Miejska**

W strefie tej na obszarze dzielnic Wójtowstwo i Błonie, gdzie znajduje się obok Śródmieścia największa liczba budynków podłączonych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zadania rozwojowe są analogiczne jak dla strefy śródmiejskiej. W zachodniej części dzielnicy

Wójtowstwo na obszarze zabudowy mieszkaniowej z usługami M4 wymagana będzie rozbudowa kanalizacji sanitarnej.

Generalnie w strefach II, III, IV i V **na obszarach potencjalnego rozwoju** zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, wytwórczości itd. zakłada się tworzenie systemów kanalizacji sanitarnej spełniających następujące wymagania:

- umożliwiających odprowadzenie jak największych ilości ścieków na oczyszczalnię komunalną w Trepczy,
- przystosowanych do realizacji etapami z uwzględnieniem średnic kolektorów na etap docelowy,
- możliwie grawitacyjnych,
- uzasadnionych ekonomicznie ze względu na intensywność zabudowy,
- szczelnych z ograniczeniem do minimum możliwości dopływu wód infiltracyjnych.

Odprowadzanie wód opadowych przewiduje się za pomocą krótkich odcinków kanałów deszczowych do najbliższych odbiorników; przy czym z terenów nie zanieczyszczonych powinno być ono ograniczone tak, by nie naruszać istniejących stosunków wodnych.

Na pozostałych obszarach przyjmuje się następujące kierunki zmian i zasady działań:

- w dzielnicy Dąbrówka[3] – „Południe" realizację zaprojektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z kanałem głównym w ul. Piastowskiej w celu skanalizowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze M4,
- w dzielnicy Dąbrówka[3] – „Północ" uzupełnienie kanalizacji sanitarnej na obszarze M4 oraz budowę uzbrojenia na obszarach U1 oraz M6, tj. potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego – jest to obszar trudny do skanalizowania ze względu na rozczłonkowanie terenu i znaczne spadki,
- w dzielnicach Zatorze[4] i Posada (część zachodnia) na obszarze M3 uzupełnienia wymaga sieć rozdzielcza kanalizacji sanitarnej w części ul. Robotniczej i Zagumnej, a także kanalizacja deszczowa,

---

[3] Zrealizowany kolektor „C" na terenie dzielnicy Dąbrówka jest w stanie przyjąć ścieki z terenu zamieszkałego przez ok. 30.000 mieszkańców (obecna liczba mieszkańców Dąbrówki wynosi 3.667 osób). Tak więc ww. kolektor posiada bardzo dużą rezerwę w przepustowości i zabezpiecza potrzeby w zakresie odprowadzania ścieków z całej dzielnicy Dąbrówka, jak również położonych w pobliżu miasta wsi (Zabłotce, Czerteż, Sanoczek, Srogów, Prusiek).
W części południowo-wschodniej Dąbrówki istniejąca kanalizacja sanitarna posiada przepustowość dla osiedla o wielkości 9.000 mieszkańców, natomiast zaprojektowany przekrój sieci kanalizacyjnej w części południowo-zachodniej Dąbrówki stwarza rezerwę na przyjęcie ścieków w ilości równoważnej ok. 8.000 mieszkańcom.

[4] Istniejąca sieć kanalizacyjna w tej dzielnicy posiada również znaczną rezerwę w przepustowości – zabezpiecza bowiem potrzeby społeczności osiedlowej w granicach do 15.000 osób (obecna liczba mieszkańców = 1.544). Ścieki odprowadzane są do kolektora A. Do istniejących kanałów głównych w ul. Głowackiego, Konarskiego, Płowieckiej, 800-lecia i Stawiska możliwe jest podłączenie dalszych budynków.

- na pozostałych obszarach potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami M5 oraz typu willowego M6 wymagana będzie budowa długich odcinków kanalizacji sanitarnej w celu włączenia ich do istniejącego centralnego układu miejskiego,
- udostępnienie rejonu wskazanego do rozwoju zabudowy wielorodzinnej RMW wymagać będzie wyprzedzającego uzbrojenia terenu w kanalizację rozdzielczą,
- z rejonów wskazanych do rozwoju zespołu usług wielofunkcyjnych RMU – szczególnie korzystne warunki ze względu na istniejące uzbrojenie terenu dotyczą RMU zlokalizowanego na przedłużeniu ul. Stawiska.
- w ~~obszarze~~ obszarach rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² U7 i U8 występują również korzystne warunki ze względu na istniejące uzbrojenie terenu w sieć kanalizacyjną, obszar wymaga niewielkich uzupełnień sieci. W rejonie obszaru U8 występuje sieć kanalizacji sanitarnej Ø200 mm.

**Strefa III – Koncentracji wytwórczości i usług**

- w pierwszej kolejności zakłada się kontynuację budowy sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej w części północno-zachodniej Dąbrówki na obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami M4,
- budowa zaprojektowanego kanału sanitarnego $\phi$ 200 mm w rejonie ul. Okulickiego w celu skanalizowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej typu zagrodowego oraz udostępnienia obszarów potencjalnego rozwoju usług publicznych i komercyjnych U1, a także rozwoju wytwórczości i usług W2 – z uwzględnieniem korzystnej dla systemu lokalizacji obiektów wytwarzających ścieki.

**Strefa IV - Przyrodniczo-rekreacyjna**

- skanalizowanie Białej Góry, tj. obszaru zabudowy mieszkaniowej typu willowego z usługami M7 i budową przepompowni ścieków przy rzece San w celu włączenia układu do systemu miejskiego,
- w pozostałych istniejących enklawach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych szambach pod warunkiem ich systematycznego wywozu do punktów zlewnych, bądź budowę oczyszczalni przydomowych lub minioczyszczalni dla grup budynków,
- na obszarze potencjalnego rozwoju usług turystycznych UT w rejonie ul. Gajowej (z kubaturowymi urządzeniami sportowymi i turystycznymi) przewiduje się budowę kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem korzystnej dla systemu lokalizacji obiektów wymagających urządzeń sanitarnych,

- na pozostałych obszarach z niekubaturowymi urządzeniami sportowymi i turystycznymi przewiduje się biotoalety.

**Strefa V - Podmiejska**

- zrealizowanie w pierwszej kolejności sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze M4 ograniczonym ulicami Przemyską, Zagumienną, Turystyczną i Chrobrego, a także w ul. Chrobrego na północ od rejonu skrzyżowania z ul. Chełmońskiego oraz dwóch projektowanych dla dzielnicy Olchowce przepompowni ścieków. Docelowo system kanalizacji sanitarnej wymagać będzie dalszej rozbudowy na obszarach M4 oraz budowy nowych odcinków sieci dla udostępnienia obszarów potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego M6, obszaru potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M8 oraz obszaru PU2 i M9,
- uzupełnienie istniejącej kanalizacji sanitarnej w dzielnicy Posada-Okrzei na obszarach M4 na bazie istniejącej przepompowni ścieków,
- podłączenie do układu centralnego obszaru M4 zlokalizowanego wzdłuż południowo-wschodniej granicy miasta,
- Na terenach nie objętych miejską siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne, tj. oczyszczalnie ścieków przydomowe bądź dla grup budynków z wyłączeniem terenów M5A i M5B.

ZAOPATRZENIE W GAZ

Dla wszystkich stref przyjmuje się rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz poprzez:

- rozbudowę istniejącej sieci rozdzielczej ewentualnie budowę nowych nitek gazociągu średnioprężnego w zależności od potrzeb - dotyczy to szczególnie obszaru M5 czyli obszaru potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej z usługami i obszaru M6 czyli obszaru potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej typu willowego na terenie dzielnicy Posada, Zatorze, Dąbrówka - „Południe" i „Południe-Wschód" oraz w obszarze rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² U7 i U8 w II strefie tzw. miejskiej,
- modernizację gazociągów i urządzeń gazowniczych przede wszystkim na obszarze zabudowy śródmiejskiej M1, jak i obszaru rozwoju zabudowy usługowej wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (U3) oraz obszarów rozwoju zabudowy usługowej w obszarze rewitalizacji centrum wraz z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (U4, U5).
- rozbudowę istniejącej sieci rozdzielczej ewentualnie budowę nowych nitek gazociągu średnioprężnego, w zależności od potrzeb, w obszarze potencjalnego rozwoju

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M8 i M9 oraz w obszarze potencjalnego rozwoju produkcji i usług PU1, PU2,

Budowa i rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia nie wpływa w znaczący sposób na strukturę przestrzenną miasta. Budowa gazociągu zasilającego wysokiego ciśnienia do projektowanej elektrociepłowni gazowej wymagać będzie zabezpieczenia strefy technicznej.

ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

Zgodnie z Ustawą z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne" Zarząd Miasta powinien opracować projekt planu zaopatrzenia w ciepło uwzględniając:

– budowę elektrociepłowni gazowej i podłączenie kolejnych obszarów zabudowy mieszkaniowej strefy I „Śródmiejskiej" i II „Miejskiej" do istniejącej sieci ciepłowniczej.

ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Główne kierunki rozwoju przestrzennego miasta, a w szczególności intensyfikacja rozwoju miasta w południowej części obszaru oraz przekształcenia w strukturze przestrzennej miasta - zmierzające do osiągnięcia strategicznych celów rozwoju Sanoka - wiążą się z potrzebą wprowadzania zmian w układzie istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

Ustala się następujące kierunki zmian i zasady działań we wszystkich strefach, na obszarach potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, wytwórczości:

- rozbudowę, w miarę ujawniających się potrzeb, oraz modernizację elektroenergetycznej sieci rozdzielczej,
- poza obszarem nr 12 i 14 wymianę istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia na linie kablowe oraz projektowanie na tych terenach nowych linii średniego i niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu kablowym,
- poza obszarem nr 12 i 14 wymianę istniejących napowietrznych stacji transformatorowych ŚN/nn na stacje wnętrzowe oraz projektowanie na tych terenach nowych stacji transformatorowych ŚN/nn wyłącznie w wykonaniu wnętrzowym i uwzględnienie w planach miejscowych rezerw terenu na te cele,
- tworzenie kolejnych pętlowych i pierścieniowych układów poprawiających niezawodność zasilania,
- racjonalizację oświetlenia miejsc publicznych, ulic, placów i dróg stanowiących mienie komunalne poprzez wyłonienie w drodze przetargu jednego lub kilku kompetentnych podmiotów gospodarczych, które zaoferują najkorzystniejsze techniczne i finansowe warunki:
  - sporządzenia planu i organizacji oświetlenia przy wykorzystaniu energooszczędnych źródeł światła,
  - realizacji tego planu,

– eksploatacji oświetlenia.

Dodatkowo, w strefie V - podmiejskiej, w dzielnicy Dąbrówka, zmianie ulegają (zarówno w wariancie I jak i II):

- lokalizacja projektowanego GPZ 110/15 kV Sanok Systemowa (przeniesienie z terenów prywatnych na tereny komunalne),
- trasy projektowanych linii napowietrznych 110 kV:
  - linii relacji Brzozów - GPZ Sanok Systemowa,
  - odcinka wprowadzającego do GPZ Sanok Systemowa nieczynną obecnie linię 110 kV z GPZ Trepcza,
  - odcinka przedłużającego istniejącą linię relacji GPZ Sanok Stawowa - Solina i wprowadzającego ją do GPZ Sanok Systemowa, zakłada się wybór jednej z alternatywnych modyfikacji trasy tego odcinka:
    a) północnej, bliższej strefy II - miejskiej, lecz o słabszym oddziaływaniu na krajobraz,
    b) południowej, bardziej oddalonej od strefy II, ale o silniejszym, niekorzystnym oddziaływaniu na krajobraz,

oraz proponuje się:

- trasę przełożenia istniejącej linii 110 kV relacji Besko - GPZ Sanok Stawowa w kierunku południowych granic miasta, z rozcięciem tej linii i obustronnym wprowadzeniem do GPZ Sanok Systemowa (korzystniejszy jest wariant I, wariant II jest mniej korzystny dla rozwoju przestrzennego, lecz tańszy).

W Strefie II – Miejskiej lub Strefie III – Koncentracji wytwórczości i usług, na obszarach W1 – Wytwórczości i usług zostanie zlokalizowana elektrociepłownia gazowa z niezbędnymi powiązaniami z układem elektroenergetycznym.

Wprowadzenie proponowanych zmian związane jest z koniecznością uwzględnienia w planach miejscowych rezerw terenu na powyższe cele i drogi dojazdowe do obiektów elektroenergetycznych.

Przy zagospodarowaniu obszarów nr U3-U5, U7, U8, M8, M9, PU1 i PU2 należy uwzględnić:

- uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej spełniając wymagania Polskich Norm oraz aktualnie obowiązujących przepisów,
- przystosowanie sieci do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta sieci w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi,
- w obszarze nr 12 i nr 14 wykluczenie z zadrzewiania obszaru pod linią energetyczną w odległości:

- 10 m w obie strony od osi linii 110 kV,
- 5,5 m w obie strony od osi linii SN,

oraz w pasach przeznaczonych pod zabudowę infrastrukturą energetyczną,

- w pozostałych obszarach wykluczenie z zadrzewiania obszaru położonego w odległości 5,5 m w obie strony od osi linii SN oraz w pasach przeznaczonych pod zabudowę infrastrukturą energetyczną.

TELEKOMUNIKACJA

Kierunki działań obejmują rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń telefonii przewodowej na obszarach już zainwestowanych i obszarach potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych oraz wytwórczości.

Budowa nowych i modernizacja istniejących obiektów telefonii przewodowej nie wpływa w sposób znaczący na strukturę przestrzenną miasta.

W planach miejscowych wyznaczyć należy rezerwy terenu - z reguły niewielkie - na budowę nowych obiektów telekomunikacyjnych.

W ustaleniach planu miejscowego dla obszarów U3-U5, U7, U8, M8, M9, PU1 i PU2 należy ująć możliwość budowy sieci telekomunikacyjnych i obsługi w zakresie dostępu do usług telekomunikacyjnych oraz dopuścić lokalizację niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej.

GOSPODARKA ODPADAMI

Zakłada się lokalizację Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych na obszarze IT, tj. obszarze potencjalnej lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej w Strefie V - Podmiejskiej w dzielnicy Posada, obok istniejącego składowiska odpadów.

## 5.6. Aspekty obronne na obszarze miasta

1. Realizując zadania wynikające z Uchwały nr 1/95 Wojewódzkiego Komitetu Obrony - Krosno z dnia 11 kwietnia 1995 roku w sprawie realizacji przedsięwzięć obrony cywilnej na terenie województwa krośnieńskiego oraz wytycznych Wojewody - Szefa Obrony Cywilnej Województwa Krośnieńskiego z dnia 21 stycznia 1998 roku w sprawie realizacji zadań obronnych w ogniwach rządowej administracji ogólnej i samorządowej, a także obrony cywilnej w 1998 roku przyjmuje się jako obowiązujące w zagospodarowaniu

przestrzennym miasta wytyczne Szefa Wojewódzkiego Inspektoratu Obrony Cywilnej w Krośnie z dnia 23 stycznia 1998 roku w sprawie planowania przygotowania budowli ochronnych, konserwacji, utrzymania i modernizacji istniejących budowli oraz prowadzenia dokumentacji, a także ustalenia zawarte w Zarządzeniu Nr 48 Wojewody Krośnieńskiego z dnia 13 czerwca 1998 r. w sprawie uwzględniania aspektów obronnych w planowaniu przestrzennym w województwie krośnieńskim.

2. Inwestycje „Z" objęte Wojewódzkim Programem Mobilizacji Gospodarki na lata 1996-2000 na terenie miasta Sanoka to:
   - ujęcia wód podziemnych: 4 ujęcia o średniej wydajności 5 $m^3$/h,
   - schrony wolnostojące:

| | |
|---|---|
| • Autosan S.A.<br>ul. Lipińskiego 109 | 2 schrony<br>200 miejsc |
| • Przedsiębiorstwo Państwowej Komunikacji Samochodowej<br>ul. Bema 3 | 1 schron<br>100 miejsc |
| • Rejon Energetyczny<br>ul. Lipińskiego 138 | 1 schron<br>100 miejsc |
| • Sanockie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej<br>ul. J. Pawła II 59 | 2 schrony<br>200 miejsc |
| • Rejonowa Straż Pożarna<br>ul. Przemysłowa 24 | 1 schron<br>25 miejsc |
| • Zakłady Mięsne „BEEF-SAN" S.A.<br>ul. E. Orzeszkowej 8 | 2 schrony<br>200 miejsc |
| • Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska<br>ul. Przemysłowa 22 | 1 schron<br>100 miejsc |
| • Zakład Górnictwa Nafty i Gazu<br>ul. Rymanowska 45 | 1 schron<br>100 miejsc |

3. Na obszarze miasta funkcjonuje 1 zakład przemysłowy zaliczony do III kategorii zagrożenia pożarowego oraz 6 zakładów stosujących w procesach produkcyjnych materiały niebezpieczne.
4. Dolina rzeki Sanok na obszarze miasta jest terenem zagrożonym zatopieniem w wyniku awarii na tamach zbiorników wodnych zlokalizowanych powyżej miasta.
5. Przez miasto prowadzą drogi przewozu materiałów niebezpiecznych wiodące ul. Krakowską, Obwodnicą Płn., Orzeszkowej, Wojska Polskiego, Przemyską, Mickiewicza, Jana Pawła II, Lwowską, Dworcową (transport samochodowy) oraz istniejącą linią kolejową (transport kolejowy).
6. Istniejące Lądowisko Wojewódzkiej Kolumny Transportu Sanitarnego przewidziane zostało jako lądowisko dla helikopterów.

# 6. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

## 6.1. Obszary strategiczne

Wyznacza się obszary i zadania strategiczne w stosunku do których Rada i ~~Zarząd Miasta~~ Burmistrz Miasta we współpracy z samorządem powiatowym, sejmikiem

wojewódzkim, a także instytucjami i podmiotami działającymi w mieście podejmować będą aktywne działania zmierzające do zagospodarowania terenu w sposób służący założonych celów rozwoju miasta.

**Sanocki park rekreacji i rozrywki z przyrodniczym terenem chronionym**

Działania w stosunku do obszaru obejmować będą:

- opracowanie inwentaryzacji przyrodniczej w celu określenia występowania cennych zbiorowisk roślinnych oraz gatunków ze szczególnym uwzględnieniem siedlisk hydrogenicznych,
- sporządzenie na podstawie opracowanej inwentaryzacji dokumentacji do utworzenia użytku ekologicznego wraz z określeniem zakresu możliwego użytkowania chronionego obszaru i terenów otaczających, a następnie utworzenie użytku ekologicznego decyzją Rady Miasta,
- określenie możliwości zagospodarowania obszaru ze względu na zagrożenia powodziowe oraz wymagania ochrony przeciwpowodziowej,
- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- podjęcie działań zmierzających do budowy kompleksu urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz kubaturowych obiektów turystycznych i sportowych obejmujących: opracowanie koncepcji zagospodarowania obszaru, budowę głównych ulic udostępniających teren, uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną, realizację ogólnodostępnych obiektów sportowych i zieleni urządzonej, przygotowanie ofert dla inwestorów oraz aktywną promocję ofert.

**Obszar lokalizacji zakładu utylizacji odpadów komunalnych i rekultywacji składowiska odpadów**

Działania w obrębie obszaru obejmą:

- zakończenie eksploatacji istniejącego składowiska oraz przeprowadzenie rekultywacji terenu zgodnie z wymaganiami prawnymi i funkcjonalnymi,
- sporządzenie dokumentacji hydrogeologicznej określającej przydatność terenu dla lokalizacji zakładu utylizacji odpadów,
- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- uruchomienie procesu realizacji inwestycji po podjęciu ostatecznych decyzji o lokalizacji zakładu na terenie miasta, zasięgu obsługi przez zakład i zakresu współpracy z innymi gminami. Przyjęcie technologii zapewniających minimalizację uciążliwości zakładu i eliminujących zagrożenia jakości wód podziemnych i powierzchniowych,

- podjęcie działań na rzecz racjonalnego wykorzystania rezerw terenu z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z oddziaływania zakładu.

**Zachodni obszar rozwoju wytwórczości i usług**

Działania w obrębie obszaru będą zmierzały do przygotowania terenów dla inwestycji zapewniających tworzenie miejsc pracy w zakładach wytwórczych i usługowych z uwzględnieniem:

- terenów stanowiących ofertę dla większego inwestora,
- terenów przeznaczonych pod lokalizację małych przedsiębiorstw,
- terenów potencjalnej lokalizacji giełdy rolnej.

Władze samorządowe koordynować będą zamierzenia inwestorów w celu ukształtowania zespołu działalności gospodarczych o wysokich standardach ochrony środowiska i nowoczesnych technologiach zapewniających miejsca pracy dla znacznej liczby mieszkańców.

Przygotowanie ofert dla inwestorów będzie postępować poprzez:

- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- udostępnienie komunikacyjne obszaru,
- uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną,
- tworzenie zasobów gruntów komunalnych w celu ich sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę, bądź wykorzystanie jako wkład niepieniężny,
- pomoc w regulacji sytuacji prawnej gruntów i zawieranie umów przedwstępnych z właścicielami dotyczących sprzedaży bądź dzierżawy gruntów oferowanych potencjalnym inwestorom.

**Obszar rewitalizacji centrum**

Działania w obrębie obszaru mają na celu racjonalne wykorzystanie i modernizację istniejącej zabudowy obszaru oraz kształtowanie wizerunku miasta jako atrakcyjnego ośrodka usług ponadlokalnych i centrum turystycznego. Działania obejmują:

- współdziałanie w utrzymaniu i właściwej ekspozycji obiektów zabytkowych,
- aktywną gospodarkę nieruchomościami opartą o pozyskiwanie obiektów oraz udostępnianie ich dla lokalizacji usług z preferencją dla usług z zakresu bankowości, obsługi firm, szkolnictwa (w tym pomaturalnego) oraz usług turystycznych, w tym małych hoteli-pensjonatów,
- tworzenie warunków dla wkomponowania w krajobraz śródmieścia nowoczesnych ośrodków usługowych o zasięgu ponadlokalnym, w tym obiektów handlowych o

powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², realizowanych w wyodrębnionych obszarach

U4 i U5,

- prace remontowe, modernizacyjne oraz inne działania z zastosowaniem systemu ulg i preferencji dla potencjalnych inwestorów zmierzające do ukształtowania w obrębie Rynku atrakcyjnych przestrzeni publicznych (zgodnie z rozdziałem 5.2.),
- podnoszenie estetyki budynków użyteczności publicznej, usługowych, mieszkalnych,
- organizację ruchu kołowego i pieszego sprzyjającą kształtowaniu centrum miasta jako terenu spędzania czasu przez mieszkańców i turystów,
- wykorzystanie rezerw terenu dla lokalizacji parkingów,
- poprawę stanu nawierzchni jezdni i chodników,
- modernizację oświetlenia.

Pożądana jest realizacja działań w oparciu o program rewitalizacji centrum.

**Obszar rozwoju usług w Olchowcach**

Działania zmierzać będą do ukształtowania zespołu usług zlokalizowanych przy węźle komunikacyjnym, stanowiących „bramę miasta" i będą obejmować:

- współdziałanie w realizacji ponadlokalnych zadań publicznych obejmujących budowę drogi krajowej,
- sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- aktywną gospodarkę gruntami, obejmującą tworzenie zasobów gruntów komunalnych bądź zawieranie umów z właścicielami gruntów w celu opracowania ofert dla potencjalnych inwestorów obiektów,
- pomoc dla właścicieli w regulacji sytuacji prawnej gruntów dla umożliwienia sprzedaży bądź dzierżawy gruntów potencjalnym inwestorom.

**Obszar rozwoju usług w Dąbrówce**

Działania zmierzać będą do ukształtowania zespołu usług, głównie związanych z obsługą ruchu samochodowego oraz ruchu turystycznego stanowiących bramę miasta. Działania będą obejmować:

- wspieranie i koordynację przekształceń istniejącego zagospodarowania w obiekty usługowe o wysokich standardach funkcjonalnych i estetycznych,
- tworzenie warunków do wykorzystania rezerw terenu na lokalizację nowych obiektów usługowych z uwzględnieniem wprowadzania zieleni wysokiej i niskiej.

**Obszar rozwoju usług w rejonie ul. Lipińskiego -Kolejowej**

Działania zmierzać będą do ukształtowania atrakcyjnego zespołu usług związanych z dworcem autobusowym z uwzględnieniem roli tego obszaru jako miejsca przyjazdu turystów. Działania obejmą:

- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wprowadzanie ułatwień organizacyjnych i finansowych sprzyjających podejmowaniu działań inwestycyjnych przez właścicieli terenów lub pozyskiwaniu nieruchomości przez potencjalnych inwestorów,
- tworzenie warunków dla powstania w wyodrębnionym obszarze nowoczesnego ośrodka usługowego o zasięgu ponadlokalnym, w tym obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² , realizowanych w wyodrębnionym obszarze U7,
- przeciwdziałanie powstawaniu obiektów o niskim standardzie użytkowym i estetycznym,
- kształtowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem wprowadzenia zespołów zieleni urządzonej niskiej i wysokiej.

**Realizacja ulicy zbiorczej i węzłów komunikacyjnych w dzielnicy południowej**

Działania obejmować będą kształtowanie warunków przestrzennych, organizacyjnych, finansowych i własnościowych umożliwiających realizację ulicy zbiorczej obsługującej południową dzielnicę miasta w celu umożliwienia sprawnej obsługi komunikacyjnej zespołów mieszkaniowych oraz zespołów działalności gospodarczych.

Realizacja ulicy i węzłów następować będzie etapami w oparciu o sporządzone plany zagospodarowania przestrzennego w powiązaniu z zagospodarowaniem kolejnych terenów zabudowy.

## 6.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

### 6.2.1. Zasady wyznaczania obszarów i przedmiot planów miejscowych, typy planów

W celu realizacji zadań polityki przestrzennej ~~Zarząd Miasta Sanoka~~ Burmistrz Sanoka przystąpi, w miarę potrzeb, do sporządzania planów miejscowych następujących obszarów:

- obszarów górniczych, zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze - **P I**,

- wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z uzupełnianiem i potencjalnym rozwojem zabudowy na obszarze miasta - **P II**,
- na których przewiduje się realizację zadań służących lokalnym i ponadlokalnym celom publicznym, a w szczególności rozbudowę systemu obsługi komunikacyjnej miasta, rozbudowę sieci i urządzeń związanych z gospodarką wodno-ściekową, sieci i urządzeń dla zaopatrzenia w energię elektryczną, budową Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych i innych, wymienionych w rozdz. 6.3. - **P III**,
- objętych ochroną przyrody jako użytek ekologiczny w przypadku podjęcia decyzji przez Radę Miasta o utworzeniu tego obszaru chronionego oraz obszarów, na których przewiduje się realizację kompleksu obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych służących celom publicznym w Sanockim parku rekreacji i rozrywki - **P IV**,
- wymagających ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania i zabudowy związanych z potrzebą:
  - rewitalizacji centrum, a w szczególności kształtowania przestrzeni publicznych o wysokich walorach użytkowych i estetycznych w centrum Sanoka - **P V**,
  - spodziewanej koncentracji inwestycji prywatnych dotyczących wytwórczości i usług - **P VI**,
  - ochrony i ekspozycji Zespołu Staromiejskiego oraz zachowania dziedzictwa kulturowego, zgodnie z polityką ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu miasta - **P VII**,
  - udostępniania i przekształcenia gruntów o niekorzystnym układzie własności i braku dostępności komunikacyjnej w tereny zabudowy mieszkaniowej - **P VIII**,
- dla innych obszarów zgodnie z potrzebami wynikającymi z bieżących przemian struktury przestrzennej i funkcjonowania miasta, dla których Rada Miasta, realizując politykę przestrzenną miasta, uzna za niezbędne ustalenie szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu - **P IX**.
- dla obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej – **PX**
- dla obszaru, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru wymagającego zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z uzupełnianiem i potencjalnym rozwojem zabudowy na obszarze miasta – **PXI**

– dla obszaru, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z potrzebą określenia granic obszarów wymagających przekształceń - **PXII**

Niezbędny zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien obejmować:

- **P I**
  - przeznaczenie terenu,
  - zasady prowadzenia eksploatacji podporządkowane koncepcji rekultywacji
  - terenów i ich docelowego przeznaczenia,
  - zasady obsługi komunikacyjnej,
  - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

- **P II**
  - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego,
  - zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (gabaryty zabudowy, forma i kolorystyka dachu, linie zabudowy, udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki),
  - zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
  - szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
  - zasady kształtowania lokalnego układu dróg w powiązaniu z układem zewnętrznym,
  - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- **P III**
  - uzależniony od rodzaju przeznaczenia i uwarunkowań zagospodarowania danego terenu,
  - w każdym przypadku konieczność uwzględnienia w przyjętych rozwiązaniach przestrzennych powiązań funkcjonalno-przestrzennych z istniejącą i proponowaną strukturą miasta oraz zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- **P IV**
  - szczegółowe zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony przyrody i krajobrazu,
  - pozostały zakres ustaleń winien być dostosowany do specyfiki terenu i wymagań wynikających z przepisów szczególnych,

- **P V**
  - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące lokalizacji użytkowania dopuszczalnego,
  - zasady kształtowania przestrzeni publicznych i ich urządzania z uwzględnieniem głównych elementów kompozycji urbanistycznej centrum miasta i powiązań widokowych (osie i ciągi widokowe, płaszczyzny ekspozycji),
  - szczegółowe zasady zagospodarowania terenów wynikające z potrzeby ochrony zespołów i obiektów zabytkowych,
  - szczegółowe zasady ochrony obiektów o wysokich wartościach kulturowych wymagających zachowania i objęcia ochroną,
  - zasady kształtowania zabudowy (gabaryty zabudowy, forma i kolorystyka dachu, linie zabudowy, pierzeje, akcenty architektoniczne),
  - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- **P VI**
  - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące lokalizacji użytkowania dopuszczalnego,
  - szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, w tym wód powierzchniowych i podziemnych oraz zdrowotnych warunków życia mieszkańców, w tym zasady kształtowania zieleni,
  - zasady podziału na działki budowlane,
  - zasady kształtowania zabudowy (gabaryt zabudowy, linie zabudowy, udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki),
  - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- **P VII**
  - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące lokalizacji użytkowania dopuszczalnego,
  - szczegółowe zasady zagospodarowania terenów wynikające z potrzeby ochrony zespołów i obiektów zabytkowych oraz sylwety Zespołu Staromiejskiego,
  - szczegółowe zasady ochrony obiektów i założeń zieleni o wysokich wartościach kulturowych wymagających zachowania i objęcia ochroną,
  - zasady kształtowania zabudowy (gabaryty zabudowy, forma i kolorystyka dachu, linie zabudowy, pierzeje, akcenty architektoniczne),
  - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - zasady kształtowania przestrzeni publicznych i ich urządzania z uwzględnieniem powiązań widokowych (osie i ciągi widokowe, płaszczyzny ekspozycji) z Zespołem Staromiejskim, dominantą krajobrazową (Góra Parkowa) i krajobrazem otwartym o najwyższych walorach,

- **P VIII**
  - podstawowe przeznaczenie terenów oraz regulacje dotyczące lokalizacji użytkowania dopuszczalnego,
  - zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (gabaryty zabudowy, forma i kolorystyka dachów, linie zabudowy, pierzeje, udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki),
  - zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
  - zasady kształtowania przestrzeni publicznych (ulic, placów, terenów zieleni publicznej, ciągów pieszych i rowerowych), przy czym preferuje się ok. 10% udział terenów zieleni publicznej oraz powiązanie w miarę możliwości przestrzeni publicznych obszaru objętego planem z systemem przestrzeni publicznych terenów otaczających,
  - zasady kształtowania powiązań widokowych,
  - zasady kształtowania układu ulic i dróg dojazdowych oraz jego powiązań z układem zewnętrznym,
  - zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
  - warunki określające wyposażenie w podstawowe usługi w zakresie infrastruktury społecznej,
  - szczegółowe zasady ochrony przyrody i terenów o wysokich wartościach krajobrazowych,
- **P IX**
  - w zależności od przedmiotu planu zakres jak dla P II, P V-P VIII.

- **P X**
  - obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego, który wynika z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 , poz. 717 z późn. zm.),
  - granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

- **P XI**
  - obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego, który wynika z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 , poz. 717 z późn. zm.),

- **P XII**

  - obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego, który wynika z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 , poz. 717 z późn. zm.),
  - granice obszarów wymagających przekształceń.

### 6.2.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalony w niniejszym Studium, wynika z przepisów szczególnych, istniejących uwarunkowań oraz planowanego rozwoju o charakterze priorytetowym.

Określa się następujące obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe:

– ze względu na przepisy ustaw szczególnych:

- obszar górniczy gazu ziemnego „Sanok-Zabłotce-2" - **P I**,
- obszar złoża gliny udokumentowanego kat. B - **P I** (w przypadku utworzenia obszaru górniczego),
- obszar projektowanego użytku ekologicznego starorzecza Sanu - **P IV**,

– ze względu na realizację priorytetowego celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz konieczność ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania i zabudowy:

- Sanocki park rekreacji i rozrywki z przyrodniczym obszarem chronionym (projektowanym użytkiem ekologicznym starorzecza Sanu - P IV) - **P III**,

– Ze względu na konieczność wyznaczenia granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej,

- Obszar w rejonie ul. Staszica – **PX,**
- Obszar w rejonie ul. Gieli – **PX,**
- Obszar w rejonie ul. Jagiellońskiej – **PX,**
- Obszar w rejonie ul. Lipińskiego – **PX,**
- Obszar w rejonie ul. Stróżowskiej – PX.

– ze względu na konieczność ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania i zabudowy:

- Centrum - **P V**,
- Zachodni obszar rozwoju wytwórczości i usług - **P VI**,

  **Zespoły usług komercyjnych**
- Brama Krakowska - **P VI**,

- Brama Przemyska - **P VI**,
- Lipińskiego-Dworcowa - **P VI**,

**Zespoły mieszkaniowe i usługowe**

- Dąbrówka Dworska-Konopnickiej - **P VIII**,
- Zatorze-Płowiecka (zespół usługowy, wariantowo) - **P VI**,
- Zatorze-Głowackiego - **P VIII**,
- Posada-Robotnicza - **P VIII**,
- Posada-Stawiska - **P VIII**,
- Posada-Stawiska (zespół usługowy, wariantowo) - **P VI**,
- Olchowce-Chrobrego - **P VIII**,
- Olchowce-Zagumienna - **P VIII**,
- GPZ Sanok Systemowa Dąbrówka – **P III**,
- inne ze względu na realizację inwestycji i przedsięwzięć publicznych wymienio-nych w rozdz. 6.3.

Obszary te mogą być obejmowane miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w całości bądź w częściach.

## 6.3. Główne inwestycje i przedsięwzięcia publiczne

Przyjmuje się konieczność realizacji następujących głównych przedsięwzięć i inwestycji publicznych:

1. W ramach inwestycji i przedsięwzięć służących ponadlokalnym i lokalnym celom publicznym finansowanych ze środków spoza budżetu miasta

**w zakresie komunikacji:**

- budowa obwodnicy południowej z przełożeniem drogi nr 98 na obejście miasta.

2. W ramach inwestycji i przedsięwzięć służących zaspokojeniu potrzeb lokalnych i ponadlokalnych finansowanych przez operatorów systemów infrastruktury przy ewentualnym udziale budżetu miasta, budżetu powiatu, budżetu województwa

**w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- planowane przez Zakład Energetyczny w Rzeszowie i potwierdzone w studium wojewódzkim inwestycje:
  - budowa nowego GPZ Sanok Systemowa przy południowej granicy miasta,
  - budowa linii 110 kV Brzozów - Sanok Systemowa wzdłuż południowej granicy miasta,

- modyfikacja połączeń linii 110 kV, które utworzą wokół miasta pierścień, wyznaczony stacjami: Sanok Systemowa, Sanok Stawowa, Sanok Stomil, Trepcza.

- budowa elektrociepłowni gazowej i włączenie jej do systemu elektroenerge-tycznego,
- planowane utworzenie kolejnych pierścieni linii 110 kV - wpływających korzystnie na pewność zasilania całego rejonu (pierścienie zamkną linie: Iskrzynia - Iwonicz - Komańcza - Solina oraz Besko - Komańcza).

**w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- budowa gazociągu zasilającego wysokiego ciśnienia z kierunku północno-wschodniego zaopatrującego projektowaną elektrociepłownię gazową,

**w zakresie telekomunikacji:**

- planowane w studium wojewódzkim dwustronne powiązanie krajowej sieci tele-komunikacyjnej z siecią województwa krośnieńskiego poprzez centrale okręgo-we w Krośnie i w Sanoku - co wpłynie korzystnie na jakość i niezawodność połączeń. Konsekwencją tych zamierzeń będzie dalsza rozbudowa linii światłowodowych, w tym m.in. z Sanoka w kierunku Przemyśla i Brzozowa oraz w kierunku Zagórza i Ustrzyk Dolnych.

3. W ramach inwestycji i przedsięwzięć służących zaspokojeniu potrzeb lokalnych finansowanych przez operatorów systemów infrastruktury z ewentualnym udziałem budżetu miasta

**w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- budowa rurociągów cieplnych wiążących projektowaną elektrociepłownię gazową z miejską siecią ciepłowniczą,

**w zakresie zaopatrzenia w gaz**

- rozbudowa sieci rozdzielczej

**w zakresie gospodarki wodno-ściekowej**

- kontynuacja rozbudowy terytorialnej systemu zaopatrzenia w wodę w celu zwiększenia zasięgu obsługi poprzez realizację nowych odcinków sieci wodociągowej oraz budowę hydroforni strefowych,
- sukcesywna modernizacja starej sieci wodociągowej,
- modernizacja istniejących zakładów uzdatniania wody, gł. ZUW w Trepczy poprzez unowocześnienie stosowanych procesów i urządzeń,
- realizacja systemu ostrzegawczego oraz systemu zapewniającego nieprzerwa-ną pracę wodociągów w okresach awaryjnych zanieczyszczeń wody w rzece San,
- kontynuacja rozbudowy terytorialnej systemu kanalizacji rozdzielczej, w tym przede wszystkim kanalizacji sanitarnej wraz z niezbędnymi przepompowniami ścieków,

- uporządkowanie systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych w celu likwidacji w okresach opadowych przeciążeń hydraulicznych na komunalnej oczyszczalni ścieków w Trepczy,
- modernizacja technologii w oczyszczalni ścieków w Trepczy poprzez unowocześnienie procesów i wdrożenie nowych urządzeń,

**w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną**

- sukcesywna przebudowa istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia na kablowe, w szczególności w południowej części miasta.

4. W ramach inwestycji i przedsięwzięć służących realizacji lokalnych celów publicznych finansowanych z budżetu miasta

**w zakresie komunikacji**

– ***inwestycje konieczne***
  - inwestycje porządkujące i modernizacyjne na istniejącym układzie, w tym na skrzyżowaniu Rymanowska-Dmowskiego-ulica zbiorcza w kierunku do południowego obejścia miasta,
  - realizacja ulicy lokalnej po północnej stronie torów wspomagającej komunikacyjnie ulicę Słowackiego,
  - parkingi w obrębie strefy śródmiejskiej i miejskiej w tym parking wielopoziomowy,
  - kolejne odcinki ulicy zbiorczej południowej,

– ***inwestycje realizowane w późniejszym terminie***
  - uzupełnienie układu o pozostałe do realizacji elementy zgodnie z postępującą rozbudową miasta oraz uzupełnienie układu lokalnego,
  - budowa przeprawy mostowej przez San,

**w zakresie usług publicznych**

- budowa III Liceum Ogólnokształcącego oraz szkoły zawodowej na poziomie średnim o kierunkach kształcenia odpowiadających aktualnym potrzebom,
- dokończenie budowy szkoły podstawowej w Olchowcach,
- budowa szkoły podstawowej obsługującej dzielnice Zatorze i Posada,
- budowa sali gimnastycznej w szkole nr 4 i boiska w szkole nr 11, sukcesywne uzupełnienie obiektów sportowych w istniejących szkołach podstawowych i średnich,
- wykorzystanie istniejących zasobów budynków własności komunalnej dla lokalizacji szkolnictwa pomaturalnego lub filii uczelni wyższych,

**w zakresie mieszkalnictwa**

- budowa mieszkań komunalnych zgodnie w potrzebami i możliwościami finansowymi,

  **w zakresie usług komunalnych**
- budowa cmentarza w Dąbrówce -Południe,

  **w zakresie gospodarki odpadami**
- rekultywacja składowiska odpadów,
- budowa zakładu utylizacji odpadów,

  **w zakresie terenów rekreacji i sportu**
- budowa ogólnodostępnych urządzeń sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej w Sanockim parku rekreacji i rozrywki z przyrodniczym obszarem chronionym.

Dla terenu miasta brak jest programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

# ANEKS 1

# ANEKS 2

# SZACUNKOWE ZAPOTRZEBOWANIE NA MOC ELEKTRYCZNĄ DLA STANU DOCELOWEGO

## Wprowadzenie

Przedstawiona prognoza zapotrzebowania na moc elektryczną dla stanu docelowego jest w swej istocie próbą oszacowania potrzebnej sumarycznej mocy znamionowej zainstalowanych transformatorów ŚN/nn. W celu jej wyznaczenia obliczono wskaźniki jednostkowe mocy zainstalowanej transformatorów, przypadającej obecnie na jednostkę powierzchni terenów zainwestowanych w Sanoku. Wyróżniono tereny przemysłowe i pozostałe. Wykorzystując wskaźniki jednostkowe obliczono moce znamionowe zainstalowanych transformatorów w stanie docelowym, w oparciu o bilans powierzchni terenów przeznaczonych pod zainwestowanie przemysłowe i pozostałe – wyznaczonych w studium dla stanu docelowego. Obliczenia wykonano na podstawie danych zebranych podczas badania ankietowego, wykonanego dla potrzeb studium.

Bardziej szczegółowe prace studialne zostaną wykonane w ramach projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, opracowywanego zgodnie z postanowieniami Prawa energetycznego (problematyka skojarzonego wytwarzania ciepła i energii elektrycznej) oraz w pracach studialnych, związanych z budową w Sanoku elektrociepłowni.

## Przyjęte założenia do obliczeń

Do oszacowania sumarycznej mocy znamionowej dla docelowego stanu zainwestowania, objętego niniejszym studium miasta Sanoka przyjęto szereg założeń upraszczających, przedstawionych poniżej:

a) założono, że w przyszłości będą takie same wskaźniki jednostkowe jak obecnie (prognoza liniowa),
b) nie uwzględniono rezerw mocy transformatorów,
c) założono, że odbiorcy przemysłowi zasilani są wyłącznie z obcych stacji transformatorowych,
d) założono, że występujący obecnie w niektórych częściach miasta deficyt mocy, oszacowany przez Rejon Energetyczny na 0,8 MVA, obejmuje odbiorców komunalno-bytowych i jest rezultatem braku stacji transformatorowych ŚN/nn,
e) Założono jednolity cos$\phi$, aby dla uproszczenia sumować algebraicznie moce pozorne transformatorów.

Przedstawiona prognoza niezbędnej mocy znamionowej zainstalowanych transformatorów dla stanu docelowego jest obarczona błędami, charakterystycznymi dla wszelkich prognoz. W przypadku tej prognozy podstawowym źródłem błędów może być inne, niż założone, ukształtowanie się rzeczywistej struktury poboru mocy elektrycznej. Decydujący wpływ na takie rozbieżności będą miały:

1. przyszłe relacje cen różnych nośników energii,
2. mniejsza szczegółowość i równocześnie znacznie większa elastyczność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w porównaniu np. z pla-nami zagospodarowania przestrzennego z lat ubiegłych – dotyczy to w szczególności sfery usług komercyjnych,
3. prowadzenie procesów inwestycyjnych przez prywatnych inwestorów,
4. postęp technologiczny zmierzający do energooszczędności, ale także stosowanie na coraz większą skalę różnego rodzaju odbiorników energii, częstokroć energo-oszczędnych, lecz o znacznym chwilowym poborze mocy elektrycznej (przykłady z ostatnich lat to przepływowe ogrzewacze do wody i kuchenki mikrofalowe).

Okoliczność, wymieniona w p. 3. sprawia dodatkowo, że w obecnych realiach jest bardzo trudne trafne sprecyzowanie charakteru przyszłego zapotrzebowania na moc elektryczną, terminów i etapów przyszłych procesów inwestycyjnych w mieście.

## Wyniki obliczeń

Wyniki obliczeń przewidywanej, sumarycznej mocy znamionowej potrzebnych trans-formatorów ŚN/nn dla stanu docelowego, objętego niniejszym studium, zamieszczono w tabeli.

| Lp. | Wyszczególnienie | stan istniejący | stan docelowy wg studium |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Powierzchnia terenów zainwestowanych przemysłowych [ha] | 163 | 234 |
| 2 | Powierzchnia terenów zainwestowanych pozostałych [ha] | 678 | ~~1447~~ 1455 |
| 3 | Sumaryczna moc znamionowa zainstalowanych transformatorów ŚN/nn, zasilających obecnie odbiorców przemysłowych (około) [MVA] | 9,0 | - |
| 4 | Sumaryczna moc znamionowa zainstalowanych transformatorów ŚN/nn zasilających obecnie odbiorców pozostałych [MVA] | 36,0 | - |
| 5 | Występujący obecnie deficyt mocy [MVA] | 0,8 | - |
| 6 | Obecny wskaźnik jednostkowy dla terenów o zainwestowaniu przemysłowym (9,0x1000/163) [kVA/ha] | 55,2 | - |
| 7 | Obecny wskaźnik jednostkowy dla terenów o zainwestowaniu pozostałym (36,0+0,8)x1000/678 [kVA/ha] | 54,3 | - |
| 8 | Oszacowana sumaryczna moc znamionowa zainstalowanych transformatorów ŚN/nn, zasilających w stanie docelowym odbiorców przemysłowych (55,2x234x0,001)[MVA] | - | **12,9** |
| 9 | Oszacowana sumaryczna moc znamionowa zainstalowanych trans-formatorów ŚN/nn zasilających w stanie docelowym odbiorców po-zostałych (54,3x1447x0,001)[MVA] | - | **~~78,6~~ 79,0** |
| 10 | Oszacowana sumaryczna moc znamionowa zainstalowanych trans-formatorów ŚN/nn zasilających w stanie docelowym odbiorców w Sa-noku ogółem (12,9+78,6)[MVA] | - | **~~91,5~~ 91,9** |
| 11 | Oszacowany przyrost sumarycznej mocy znamionowej zainstalo-wanych transformatorów ŚN/nn zasilających w stanie docelowym odbiorców w Sanoku w odniesieniu do stanu istniejącego (91,5-9,0-36,0-0,8)[MVA] | - | **~~45,7~~ 46,1** |