

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWA DĘBA  
UCHWALONE PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W NOWEJ DĘBIE  
UCHWAŁĄ NR XLVII/355/2002 z dnia 15 kwietnia 2002 r.

WRAZ ZE ZMIANĄ –ETAP I  
UCHWALONĄ PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W NOWEJ DĘBIE  
UCHWAŁĄ NR II/5/2014 Z DNIA 30.12.2014r.

[ORAZ ZMIANĄ – ETAP 2  
UCHWALONĄ PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W NOWEJ  
DĘBIE  
UCHWAŁĄ NR LXII/521/2022 Z DNIA 29 LISTOPADA 2022 R.]

[ORAZ ZMIANĄ – ETAP 3  
UCHWALONĄ PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W NOWEJ DĘBIE  
UCHWAŁĄ NR LXVI/548/2023 Z DNIA 9 LUTEGO 2023 R.]

{WRAZ ZE ZMIANĄ NR 2 STUDIUM  
UCHWALONĄ PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ  
W NOWEJ DĘBIE

UCHWAŁĄ NR LXIX/578/2023  
Z DNIA 26 KWIETNIA 2023 R.} <sup>4</sup>

{WRAZ ZE ZMIANĄ NR 3 STUDIUM  
UCHWALONĄ PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ  
W NOWEJ DĘBIE

UCHWAŁĄ NR .....  
Z DNIA ..... R.} <sup>5</sup>

Załącznik nr 1 do Uchwały

<b>I. CELE I ZADANIA ROZWOJOWE .....</b>	<b>1</b>
1. Cele strategiczne rozwoju miasta .....	1
2. Przestrzenna konkretyzacja celów strategicznych rozwoju miasta .....	2
<b>II. ZAŁOŻENIA METODYCZNE.....</b>	<b>3</b>
3. Ukierunkowanie analiz uwarunkowań rozwoju .....	3
4. Waloryzacja obszaru miasta Nowa Dęba .....	4
<b>III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA.....</b>	<b>6</b>
<b>UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE.....</b>	<b>6</b>
5. Uwarunkowania przestrzenne.....	6
5.1 Założenia demograficzne .....	6
5.2 Czynniki ograniczające rozwój przemysłu .....	6
5.3 Czynniki inspirujące rozwój gospodarczy .....	1
6. Cele i kierunki rozwoju.....	7
6.1 Osadnictwo.....	7
6.2 Położenie miasta w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy .....	7
7. Komunikacja .....	9
7.1 Drogi .....	9
7.2 Kolej .....	9
8. Infrastruktura techniczna .....	9
8.1 Elektroenergetyka .....	9
8.2 Telekomunikacja.....	10
8.3 Gazownictwo.....	10
8.4 Zaopatrzenie w wodę .....	10
8.5 Gospodarka ściekowa .....	10
8.6 Gospodarka odpadami.....	10
9. Polityka przestrzenna.....	10
9.1 Strefa zachowania istniejących form zagospodarowania .....	11
9.2 Strefa restrukturyzacji.....	11
9.3 Strefa intensyfikacji procesów urbanizacji i tworzenia warunków do rozwoju gospodarczego .....	11
9.4 Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustaw szczególnych.....	12
<b>UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE.....</b>	<b>13</b>
10. Ocena stanu środowiska przyrodniczego miasta.....	13
10.1 Charakterystyka środowiska przyrodniczego.....	13
10.1.1 Geomorfologia, rzeźba terenu .....	13
10.1.2 Wody podziemne.....	13
10.1.3 Wody powierzchniowe .....	13
10.1.4 Warunki glebowe.....	14
10.1.5 Szata roślinna i tereny zieleni w mieście.....	14
10.1.6 Klimat akustyczny .....	16
10.1.7 Walory krajobrazu miasta .....	16
10.2 Obszary i obiekty objęte ochroną .....	16
10.3 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające z przyrodniczych form ochrony .....	17
10.4 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające z proponowanych przyrodniczych form ochrony .....	18

1) *Zmiana studium – Etap 1*2) *Zmiana studium – Etap 2*3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*{}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

11. Ocena zainwestowania terenu.....	21
11.1 Geneza powstania miasta.....	21
11.2 Charakterystyka struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.....	21
11.3 Charakterystyka zainwestowania .....	22
11.4 Miasto w strukturze przestrzennej gminy .....	24
11.5 Wnioski dotyczące kształtowania struktury przestrzennej miasta .....	1
12. Struktura przestrzenna funkcji gospodarczych .....	26
12.1 Eksploatacja zasobów naturalnych.....	26
12.1.1 Przemysł wydobywczy .....	26
12.1.2 Produkcja rolna .....	26
12.1.3 Produkcja leśna .....	26
12.1.4 Funkcje specjalne .....	27
12.2 Sektor przemysłu przetwórczego.....	27
12.3.1 Przemysł elektromaszynowy.....	27
12.3 Sektor obsługi .....	27
12.3.1 Funkcja administracyjna .....	27
12.3.2 Funkcje mieszkaniowe.....	27
12.3.3 Usługi dla mieszkańców .....	28
12.3.4 Funkcja usług turystycznych.....	28
12.3.5 Funkcja specjalna .....	28
13. Problemy demograficzne i zatrudnienia .....	29
13.1 Podsumowanie uwarunkowań społeczno-demograficznych .....	30
13.2 Zarys celów i kierunków rozwoju miasta Nowa Dęba .....	32
14. Środowisko kulturowe - wartości i zasady ochrony .....	35
15. Układ komunikacyjny i potrzeby w zakresie jego usprawnienia.....	35
15.1 Uwarunkowania ograniczające rozwój.....	35
15.2 Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi .....	36
15.3 Kierunki rozwoju systemu komunikacji .....	36
15.4 Zasady kształtowania sieci drogowej.....	37
16. Infrastruktura techniczna – stan i możliwości rozwoju.....	40
16.1 Gospodarka wodna.....	40
16.1.1 Zaopatrzenie w wodę.....	40
16.1.2 Melioracje .....	41
16.2 Gospodarka ściekowa.....	41
16.3 Gospodarka komunalna .....	41
16.4 Zaopatrzenie w gaz ziemny i gospodarka ciepła .....	42
16.5 Energetyka .....	43
16.6 Telekomunikacja .....	43
16.7 Mocne i słabe strony stanu infrastruktury technicznej na terenie Miasta Nowa Dęba.....	44
16.8 Cele i kierunki rozwoju infrastruktury technicznej według "Strategii Rozwoju..." .....	44
17. Zobowiązania formalno-prawne.....	45
17.2 {(skreślono)} .....	48
[17A. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany SUIKZP – etap 2 .....	48
1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	48
2) Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	48
3) Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	48
4) Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	49
5) Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	49
6) Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	49
7) Stan prawny gruntów .....	49
8) Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	50
9) Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....	50
10) Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	50
11) Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....	50
12) Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki	

wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	50
13) Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	50
14) Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej .....	50
17B. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	51
17B.1 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Mieście Nowa Dęba .....	52
1) Analiza ekonomiczna.....	52
2) Analiza środowiskowa.....	54
3) Analiza społeczna.....	54
4) Prognoza demograficzna.....	57
5) Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	59
6) Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	60
7) Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	63
8) Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.....	64
9) Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy .....	66
[17C. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany SUIKZP – etap 3 .....	67
1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	67
2) Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	68
3) Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	68
4) Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	69
5) Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	69
6) Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	69
7) Stan prawny gruntów .....	70
8) Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	71
9) Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....	71
10) Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	71
11) Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....	71
12) Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	71
13) Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	71
14) Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej .....	72
<b>{IIIa. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA nr 2 STUDIUM .....</b>	<b>72</b>
<b>IV. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta.....</b>	<b>93</b>
18. Ustalenia ogólne.....	93
19. Struktura przestrzenna .....	93
19.1 Miasto Nowa Dęba w modelu struktury przestrzennej gminy.....	93
19.2 Zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta .....	94
20. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną.....	95
20.1 Środowisko kulturowe - wytyczne i postulaty konserwatorskie.....	95
Wytyczne konserwatorskie dotyczące zabytków archeologicznych.....	95
20.2 Środowisko przyrodnicze - lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe.....	96
20.3 Infrastruktura techniczna .....	102
21. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym obszary wyłączone z zabudowy. ....	108
22. Obszary zabudowane w tym wymagające przekształceń lub rehabilitacji.....	109
22.1 Obszary zabudowane wymagające przekształceń lub rehabilitacji.....	109
22.2 Obszary zabudowane nie wymagające przekształceń.....	110
23. Obszary przeznaczone pod zabudowę, w tym przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej i przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.....	110

23.1	Sposoby zagospodarowania terenu.....	110
23.2	Tereny przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej.....	111
[23.2.A	Kierunki zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium – etap 2 .....	111
1)	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....	111
2)	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	112
3)	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	112
4)	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	113
5)	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	113
6)	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 .....	113
7)	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	114
8)	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	114
9)	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	114
10)	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	114
11)	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	114
12)	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych .....	114
13)	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	114
14)	Obszary zdegradowane .....	114
15)	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	114
16)	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	115
17)	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....	115
18)	Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .....	115
[23.2.B	Kierunki zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium – etap 3.....	116
1)	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....	116
2)	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	117
3)	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	118
4)	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	118
5)	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	118
6)	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 .....	118
7)	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....	118
8)	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	118
9)	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	119
10)	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	119
11)	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	119
12)	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych .....	119
13)	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	119
14)	Obszary zdegradowane .....	119
15)	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	119
16)	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	120
17)	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii	

1) *Zmiana studium – Etap 1*

2) *Zmiana studium – Etap 2*

3) *Zmiana studium – Etap 3*    {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

{<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

	o mocy przekraczającej 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....	120
18)	Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .....	120
23.3	Tereny związane z rozwojem funkcji gospodarczych.....	120
24.	Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego.....	120
25.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	124
26.	Obszary wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	126
26.1.	Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	127
27.	Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów ponadlokalnych.....	128
27.1	Tereny specjalne.....	128
27.2	Komunikacja.....	128
27.3	Infrastruktura techniczna.....	128

#### **{IVa. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA nr 2 STUDIUM ..... 128**

#### **V. POLITYKA PRZESTRZENNA..... 144**

28.	Priorytety polityki przestrzennej.....	144
29.	Główne zagadnienia wymagające rozwiązania.....	144
29.1	Zabezpieczenie funkcjonowania przyrodniczego systemu miasta Nowa Dęba.....	144
	Identyfikacja elementów struktury systemu przyrodniczego miasta – SPM.....	144
	Realizacja ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu miasta.....	146
29.2	Przebudowa układu komunikacyjnego.....	148
29.3	Zagadnienia związane z parkowaniem i garażowaniem.....	148
29.4	Zabezpieczenie terenów dla inwestycji celu publicznego.....	149
29.5	Rejony szczególnej aktywności gospodarczej – lokalne strefy ekonomiczne.....	1
29.6	Tereny o innym przeznaczeniu preferowane dla zabudowy mieszkaniowej.....	1
29.7	Potrzeby w zakresie rehabilitacji terenów zainwestowanych.....	150
29.8	Zagadnienia związane z funkcjonowaniem terenów specjalnych.....	150
30.	Instrumenty polityki przestrzennej.....	150

#### **VI. Ocena wpływu proponowanej polityki przestrzennej na środowisko przyrodnicze miasta Nowa Dęba 154**

31.	Dane podstawowe.....	154
31.1	Przedmiot opracowania.....	154
31.2	Podstawa opracowania.....	154
31.3	Cel i zakres opracowania.....	154
31.4	Przyjęta metodyka pracy (oceny).....	155
32.	Spis kontrolny parametrów środowiska.....	156
33.	Aktualny stan środowiska.....	158
33.1	W zakresie ochrony powietrza.....	158
33.2	W zakresie ochrony wód.....	158
33.3	W zakresie świata roślinnego i zwierzęcego.....	159
33.4	W zakresie ochrony walorów krajobrazowych i wypoczynkowych.....	159
33.5	W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami.....	159
33.6	W zakresie ochrony przed odpadami i innymi zanieczyszczeniami.....	160
33.7	W zakresie ochrony przed promieniowaniem.....	161
34.	Źródła powstawania zanieczyszczeń i uciążliwości.....	161
34.1	Gospodarka wodna.....	162
34.2	Gospodarka ściekowa.....	162
34.3	Gospodarka odpadami.....	163
34.4	Zanieczyszczenie powietrza.....	164
34.5	Hałas, wibracje, promieniowanie.....	164
35.	Obciążenie środowiska.....	165
36.	Ocena wymierna wpływu na środowisko przyrodnicze.....	165
37.	Podsumowanie i wnioski.....	167

#### **VII. Ocena skutków ekonomicznych realizacji proponowanych kierunków rozwoju w mieście i gminie**

1) *Zmiana studium – Etap 1*

2) *Zmiana studium – Etap 2*

3) *Zmiana studium – Etap 3*    {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

{}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

---

<b>Nowa Dęba.....</b>	<b>168</b>
38. Aktualny stan finansów miasta i gminy Nowa Dęba - jako tło analizy.....	168
39. Aktualne wydatki na inwestycje i remonty miasta i gminy Nowa Dęba jako tło oceny.....	169
40. Ocena skutków ekonomicznych realizacji proponowanych kierunków rozwoju.....	169

## I. CELE I ZADANIA ROZWOJOWE

### 1. Cele strategiczne rozwoju miasta

Strategia Rozwoju Gospodarczego Miasta Nowa Dęba jako najważniejsze zagadnienia związane z celami strategicznymi określa:

#### 1) Tworzenie dogodnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości, a w tym jako cele:

- prowadzenie polityki gospodarczej,
- **zabezpieczenie terenów pod inwestycje**

Programem umożliwiającym przygotowanie optymalnej oferty terenów inwestycyjnych jest **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta**, umożliwiające tworzenie instrumentów realizacji ustaleń zawartych w tym programie, jakimi są **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**.

#### 2) Promocję miasta, a w tym cele:

- promowanie lokalnych przedsięwzięć gospodarczych,
- **kreowanie pozytywnego wizerunku miasta jako dobrego miejsca do robienia interesów**,  
W ramach programu operacyjnego dotyczącego promocji walorów miasta, zawierającego ofertę gospodarczą i środowiskową na rzecz inwestorów ważną jest **informacja przestrzenna promowanych walorów**, która znajdzie się w **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta**.
- stworzenie systemu komunikacji społecznej.

#### 3) Pobudzenie aktywności gospodarczej poprzez realizację celów, którymi są:

- stworzenie szerokiej oferty edukacyjnej oraz upowszechnienie idei przedsiębiorczości,
- **rozwój instytucji otoczenia biznesu**,

Strona przestrzenno-lokalizacyjna programu operacyjnego inicjatyw dotyczących utworzenia instytucji otoczenia biznesu (filie banków, administracji, hotel, stacje paliw) stanowi m.in. treść **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta**.

- przygotowanie systemu informacji i lokalnej oferty gospodarczej.

#### 4) Działania proekologiczne, a w tym cele dotyczące:

- edukacji ekologicznej,
- **zintegrowanego systemu ochrony środowiska przed zagrożeniami**,

Przewidziane do opracowania programy operacyjne związane z realizacją tego celu dotyczą:

- systemu gospodarki wodno-ściekowej,
- zagospodarowania odpadów (komunalnych, przemysłowych, niebezpiecznych)
- ograniczenia i likwidacji emisji zanieczyszczenia powietrza,
- ograniczenia hałasu.



Uwarunkowania przestrzenne dla tych programów jak i zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne zasobów środowiska przyrodniczego określi **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowa Dęba.**

„Studium ...”, uwzględni całokształt problemów przestrzennych związanych z planowanym rozwojem w mieście i gminie funkcji rekreacyjnej i niezbędnym dla jej obsługi zapleczem na terenie miasta.

2. Przestrzenna konkretyzacja celów strategicznych rozwoju miasta.

Przekładając cele i programy operacyjne określone w Strategii Rozwoju Gospodarczego gminy Nowa Dęba na zadania, których konkretyzacja winna znaleźć swe odbicie w „Studium ....”, znajdujemy:

- 1) Przygotowanie terenów dla potrzeb rozwoju przedsiębiorczości gospodarczej;
- 2) Poprawa funkcjonowania systemu transportowego miasta, w szczególności zaś budowa obwodnicy miejskiej ułatwiającej dostępność do terenów określonych w punkcie 1;
- 3) Poprawa wizerunku zagospodarowania miasta, a zwłaszcza jego części północnej (Dęba Wieś) i południowej (Poręby Dębskie);
- 4) Uporządkowanie spraw związanych z wymykającym się spod kontroli problemem dzikiego budownictwa garażowego;
- 5) Wskazanie terenów dla kreowania ogólnomiejskiego centrum usługowego i koncentracji usług;
- 6) Uporządkowanie i zagospodarowanie rekreacyjnych terenów wokół zbiornika wodnego oraz innych terenów wypoczynkowych związanych z zakładanym rozwojem funkcji rekreacyjnej w mieście;
- 7) Zabezpieczenie terenów niezbędnych dla wzmocnienia korzystnego oddziaływania na miasto funkcji specjalnej;
- 8) Rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz uzupełnianie elementów komunikacji, infrastruktury technicznej, społecznej i wypoczynkowej poprzez przygotowanie planistyczne stosownych terenów.

## II. ZAŁOŻENIA METODYCZNE

### 3. Ukierunkowanie analiz uwarunkowań rozwoju

Podstawowym celem rozwoju miasta Nowa Dęba jest dążenie do zrównoważonego rozwoju społecznego i gospodarczego umożliwiających zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego oraz kształtowanie ładu przestrzennego

Określenie możliwości realizacji tego celu w mieście Nowa Dęba wiąże się z analizą uwarunkowań rozwoju dla podstawowych funkcji miasta, analizą warunków funkcjonowania miasta oraz określeniem zagrożeń i preferencji rozwojowych. Ocenę wykonano na podstawie uproszczonej metody analizy sytuacyjnej SWOT w kategorii uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, na podstawie wyników diagnozy oraz analiz w zakresie niżej przedstawionych problemowych grup uwarunkowań:

- uwarunkowania wynikające z położenia miasta i gminy w regionie,
- uwarunkowania wynikające z założeń i ustaleń dotyczących sfery ponadlokalnej,
- uwarunkowania związane z występowaniem funkcji specjalnych,
- uwarunkowania demograficzne i społeczne, w tym m. in.:
  - zaludnienia i trendy przemian demograficznych w mieście,
  - struktury wieku mieszkańców,
  - sytuacji na rynku pracy,
  - ew. migracji,
- uwarunkowania kulturowe, a w tym wynikające m.in. z:
  - występowania zasobów kulturowych i walorów krajobrazu,
  - wymagań w zakresie ochrony zespołów i obiektów zabytkowych oraz krajobrazu,
  - przekształceń środowiska kulturowego i krajobrazu,
- uwarunkowania wynikające z wartości występujących zasobów środowiska przyrodniczego, a w szczególności wynikające z:
  - zakresu wymaganej prawnej ochrony środowiska przyrodniczego,
  - zasobów wodnych, leśnych, surowców mineralnych, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, walorów rekreacyjnych,
  - występujących przeobrażeń i procesów degradacji środowiska związanych przede wszystkim z występującymi w mieście procesami jak: obniżenie jakości wód powierzchniowych i podziemnych, zanieczyszczenie powietrza, skutków oddziaływania przemysłu oraz funkcji specjalnych.
- uwarunkowania wynikające z istniejącego użytkowania i zagospodarowania terenu, w tym wynikające z:
  - zasobów środków produkcji
  - zasobów mieszkaniowych i wyposażenia w obiekty i urządzenia obsługi mieszkańców,
  - wyposażenia w infrastrukturę techniczną (zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie i neutralizacja ścieków, gospodarka odpadami, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, ciepłownictwo, telekomunikacja),
  - systemu komunikacji drogowej i kolejowej.

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

Szczegółowo określone uwarunkowania rozwoju zostaną przedstawione w formie opisowej i graficznej na mapie w skali 1: 5 000. W części tekstowej wskazuje się czynniki sprzyjające rozwojowi oraz ograniczające możliwości rozwoju w stosunku do funkcji gospodarczych miasta i gminy Nowa Dęba.

W części graficznej, w celu waloryzacji możliwości rozwoju różnych funkcji, w grupie uwarunkowań przestrzennych wyodrębniono uwarunkowania o charakterze: wykluczeń, ograniczeń, przesądzeń i predyspozycji wynikających z cech terenu oraz zachodzących procesów społecznych i gospodarczych.

#### 4. Waloryzacja obszaru miasta Nowa Dęba

Waloryzacji możliwości rozwoju nowego zainwestowania głównych funkcji gminy, w grupie uwarunkowań przestrzennych, dokonano na podstawie analiz istniejącego stanu zainwestowania miasta oraz uwarunkowań rozwoju jego poszczególnych funkcji. Określono w związku z tym elementy obszarowe i liniowe:

- wykluczające ich wykorzystanie z punktu widzenia rozwoju danej funkcji,
- ograniczające szanse ich wykorzystania dla rozwoju danej funkcji,
- oraz przesądzające wynikające z decyzji planistycznych bądź realizacyjnych.

##### Wykluczenia

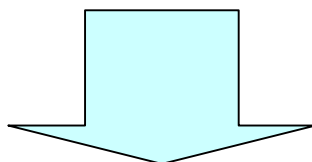
- Zwarte kompleksy leśne o istotnych funkcjach przyrodniczych w tym dla absorpcji zanieczyszczeń, regeneracji atmosfery i retencji wody
- Funkcjonujące ciągi przyrodnicze 1. istotnym znaczeniu ekologicznym
- System ciągów lasów i zadrzewień
- Wody powierzchniowe o specjalnym reżimie ochrony
- Doliny rzeczne i tereny zalewowe wymagające specjalnej ochrony z punktu widzenia funkcjonowania ekosystemu
- Węzły ekologiczne wymagające specjalnej ochrony z punktu widzenia funkcjonowania ekosystemu
- Tereny funkcji specjalnych o znaczeniu ponadlokalnym
- Trwałe zainwestowanie związane z funkcją produkcyjną oraz 2. mieszkaniowo-usługową z obiektami w dobrym stanie technicznym

##### Ograniczenia

- Kompleksy upraw polowych gleb klas bonitacyjnych III - IVa
- Kompleksy specjalistycznych upraw ogrodniczych
- Kompleksy wartościowych użytków zielonych
- Zgrupowania zieleni o znaczeniu lokalnym
- Tereny o wysokim poziomie wód gruntowych wymagające kosztownych hydrotechnicznych zabiegów uzdatniających lub pełniące istotną rolę przyrodniczą
- Pozostałe tereny wód otwartych
- Tereny pozostające w zasięgu oddziaływania źródeł szkodliwych emisji
- Tereny stanowiące zabezpieczenie urządzeń

##### Przesądzenia

- Planistyczne i realizacyjne
- Ustalone prawnie ciągi komunikacyjne
  - Tereny objęte planami miejscowymi o większej szczegółowości
  - Obszary czynnych procesów inwestycyjnych



### Predyspozycje

- Obszary o istotnych walorach dla rozwoju funkcji produkcyjnej – uciążliwej
- Obszary o istotnych walorach dla rozwoju funkcji produkcyjnej – nieuciążliwej
- Obszary o istotnych walorach dla rozwoju funkcji mieszkaniowej
- Obszary o istotnych walorach dla rozwoju kompleksów usługowych
- Obszary o istotnych walorach dla rozwoju różnych form funkcji rekreacyjnej
- Atrakcyjne krajobrazowo punkty i ciągi widokowe
- Obszary o istotnych walorach dla rozwoju funkcji rolnych o dominacji specjalistycznych upraw polowych (ogrodniczych)
- Obszary o istotnych walorach dla rozwoju funkcji rolnych o dominacji standardowych upraw polowych
- Obszary o istotnych walorach dla rozwoju funkcji rolnych o dominacji produkcji hodowlanej
- Obszary i obiekty chronione o istotnych walorach krajobrazu

W wyniku dokonanej oceny określono predyspozycje terenu dla rozwoju funkcji:

produkcyjnych

- przemysłu,
- rzemiosła,
- leśnictwa,
- rolnictwa o dominacji:
  - ◆ standardowych upraw polowych;
  - ◆ specjalistycznych upraw polowych.

usługowej obejmującej kompleksy obsługi:

- transportu;
- rolnictwa;
- ludności;
- rekreacji;

rekreacyjnej,

specjalnej,

mieszkaniowej.

Za podstawę określenia przydatności użytkowej poszczególnych terenów przyjęto zróżnicowaną wartość środowiska przyrodniczego i kulturowego, dostępność terenu oraz jego wyposażenie określające obiektywny potencjał terenu do wykorzystania w procesie rozwoju i działania danej funkcji.

Szczegółowo określone uwarunkowania rozwoju zostały przedstawione, w formie opisowej i graficznej na mapie w skali 1:5 000. W części tekstowej wskazuje się czynniki sprzyjające rozwojowi bądź ograniczające możliwości rozwoju danej funkcji miasta.

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

### III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

#### UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

##### 5. Uwarunkowania przestrzenne

Obszar miasta Nowa Dęba, pod względem występowania zagrożeń środowiska przyrodniczego, został sklasyfikowany w grupie terenów C i D o III kategorii stopnia zagrożenia środowiska. Na obszarach zaliczonych do tej kategorii występują ponadnormatywne zanieczyszczenia środowiska, których zasięg, natężenie lub natężenie uciążliwości są znaczne i przekraczają dopuszczalne normy. Zanieczyszczenia te mają jednak charakter lokalny lub dotyczą tylko jednego z omawianych kryteriów.

##### 5.1 Założenia demograficzne

W „Materiałach do planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego” z 2000 r. określona jest dynamika rozwoju ludności miasta Nowa Dęba - na lata 1998 – 2010. Cechą charakterystyczną tej dynamiki jest stosunkowo niski poziom, który wynosi 104,0 % - przy założeniu wzrostu liczby ludności z 12,2 tys. do 12,7 tysięcy mieszkańców. Liczba obsługiwanej ludności gminy Nowa Dęba w tym samym okresie miała by wzrosnąć z 7,4 tys. do 8,7 tys. - wskaźnik wzrostu – 117,5%. Ogółem miasto powinno więc zapewnić obsługę 21,4 tys. mieszkańców - przy ogólnym wskaźniku wzrostu przyjętym na poziomie ok.109,2 %.

##### 5.2 Czynniki ograniczające rozwój przemysłu

Do czynników ograniczających rozwój przemysłu i urbanizacji należą:

- Zagrożenia ekologiczne wywołane:
  - ◆ niekorzystnym wpływem na środowisko przyrodnicze (zwłaszcza na obszary leśne) emitorów ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego zlokalizowanych w dużych zakładach przemysłowych Elektrownia „Połaniec”, KiZPS „Siarkopol”, „Dezamet”,
  - ◆ brakiem gminnego składowiska odpadów komunalnych,
  - ◆ skutkami funkcjonowania poligonu wojskowego,
  - ◆ skutkami przebiegu ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji (droga krajowa, linia kolejowa oraz linie energetyczne WN) przez kompleksy leśne,
  - ◆ skutkami przebiegu linii energetycznych WN - z wyznaczonymi strefami ochronnymi w celu ochrony przed wpływem promieniowania elektromagnetycznego.
- Chronione elementy środowiska przyrodniczego:
  - ◆ kompleksy leśne o funkcjach specjalnych,
  - ◆ Obszary Najwyższej Ochrony (ONO) i Wysokiej Ochrony (OWO) występowania zasobów wód podziemnych GZWP, które obejmują niemal cały teren miasta,
  - ◆ obszary występowania gleb o chronionej funkcji rolniczej,
  - ◆ obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w tym obszarowy pomnik przyrody.
- Ponadlokalne magistralne linie energetyczne WN, telekomunikacyjne, gazowe rurociągi wysokoprężne oraz drogi i urządzenia kolejowe zlokalizowane na terenie miasta.

##### 5.3 Czynniki inspirujące rozwój gospodarczy

Do czynników inspirujących rozwój gospodarczy należą:

- ♦ położenie w obszarze rozwiniętej działalności gospodarczej i postępujących procesów urbanizacyjnych,
- ♦ znaczny potencjał przemysłowy (wolne tereny, baza lokalowa, park maszynowy),
- ♦ bardzo dobra dostępność komunikacyjna,
- ♦ dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej (urządzenia elektroenergetyczne, gazowe oraz telekomunikacyjne),
- ♦ znaczne zasoby użytkowych wód podziemnych,
- ♦ rozbudowana baza urządzeń infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji).

## 6. Cele i kierunki rozwoju

### 6.1 Osadnictwo

Ośrodki położone w rejonach, które charakteryzują się korzystnymi warunkami do rozwoju rolnictwa, będą się słabiej rozwijały w porównaniu do obszarów, gdzie zachodzi wyraźny wpływ przemysłu na gospodarkę.

W układzie sieci osadniczej województwa miasto Nowa Dęba jest zaliczone jako ośrodek obsługi lokalnej, o zadaniach siedziby gminnej władzy samorządowej miasta i gminy. Miasto charakteryzuje się dostatecznym rozwojem, pod względem demografii i struktury przestrzennej znacznym potencjałem przemysłowo-usługowym oraz:

- ♦ znacznymi rezerwami terenu dla potrzeb mieszkalnictwa, przemysłu i usług,
- ♦ uporządkowaną gospodarką wodno-ściekową,
- ♦ dobrą dostępnością komunikacyjną,
- ♦ wystarczającym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną.

Przyjęto następujące zasadnicze funkcje miasta:

- ♦ funkcja administracyjno-usługowa,
- ♦ funkcja przemysłowa,
- ♦ funkcja specjalna,
- ♦ funkcja turystyczna.

### 6.2 Położenie miasta w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy

Polityka rozwoju miasta powinna mieć na celu realizację zasad zrównoważonego rozwoju, tak aby bilansować rozwój gospodarczy z rozwojem społecznym i ochroną środowiska przyrodniczego. Celem nadrzędnym polityki przestrzennej, która jest przyjęta dla rozwoju miasta, powinno być w zakresie przyrodniczym dążenie do ochrony zasobów środowiska przyrodniczego oraz do poprawy warunków ekologicznych na obszarach już zdegradowanych. Uzyskanie tych założeń można będzie osiągnąć w wyniku rzeczywistej realizacji polityki zrównoważonego rozwoju, która szczególnie powinna uwzględniać czynniki społeczne, czyli ochronę zdrowia mieszkańców gminy, różnicowanie rynku pracy, modernizację infrastruktury przemysłowej i sieciowej. Istotne przy tym jest również porządkowanie struktury przestrzeni w celu kształtowania ładu przestrzennego. Osiąganie tych zamierzeń powinno być prowadzone przy wykorzystaniu regionalnego potencjału firm, specjalistów oraz miejscowych surowców i materiałów.

W granicach miasta występują cztery strefy funkcjonalne:

### **I – strefa intensyfikacji działalności gospodarczej**

Jest to strefa o dominujących funkcjach: przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej, które wykryzalizowały się w wyniku funkcjonowania układu komunikacji drogowej i kolejowej, lokalizacji miast średnich oraz obszarów przemysłowych COP-u.

Główne cele rozwoju tej strefy powinny polegać na:

- ◆ kształtowaniu struktur przestrzennych tworzących warunki do wzrostu efektywności gospodarowania,
- ◆ kształtowaniu regionalnych, społecznie akceptowanych i ekonomicznie efektywnych, ośrodków zamieszkania, pracy, usług oraz rekreacji,
- ◆ kształtowaniu struktur przestrzennych kreujących nowe jakościowo potrzeby społeczne (ośrodki zurbanizowane o policentrycznej strukturze, zdolne do tworzenia wielodyscyplinarnych środowisk kultury, szkolnictwa specjalistycznego, przedsiębiorczości i innowacji),
- ◆ tworzeniu warunków przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych umożliwiających społeczeństwu łatwość wprowadzania zmian, zróżnicowanie wyboru wartości oraz urzeczywistnienie istniejących szans.

### **II – strefa funkcji obronnych**

Jest to obszar o dominującej funkcji militarno-szkoleniowej. Główna rola wojska jest związana z podnoszeniem zdolności obronnej państwa i regionu, w celu zapewnienia bezpieczeństwa państwa i ochrony ludności.

### **III– strefa systemu przyrodniczego**

Jest to obszar o dominującej funkcji przyrodniczej. Występują tu głównie lasy, obniżenia dolinne i ciek wodne. Nadrzędnym celem polityki przestrzennej powinno być utrzymanie dominującej funkcji przyrodniczej, ochrona środowiska przyrodniczego oraz rozwój rekreacji i turystyki. Funkcją uzupełniającą są gospodarka leśna i rolna.

Główne kierunki rozwoju strefy powinny prowadzić do kształtowania takich struktur przestrzennych, w których będą zachowane dominująca funkcja przyrodnicza oraz ochronna przed procesami degradującymi środowisko. Zgodnie z realizacją zasad zrównoważonego rozwoju należy tworzyć warunki funkcjonalno-przestrzenne umożliwiające aktywną ochronę wartości ekologicznych. Polegać to może m.in. na:

- ◆ zagospodarowaniu zgodnym z zasobami i walorami środowiska przyrodniczego, w tym wprowadzaniu struktur roślinnych zgodnych z warunkami siedliskowymi krajobrazu,
- ◆ kształtowaniu struktur przestrzennych na odpowiednim poziomie, których intensywność zagospodarowania będzie zgodna z chłonnością środowiska oraz jego odpornością na zniszczenie,
- ◆ ścisłej ochronie wartości środowiska,
- ◆ dążeniu do wzmacniania równowagi ekologicznej,
- ◆ eksponowaniu i kształtowaniu walorów krajobrazu.

## IV – strefa gospodarki rolnej

Jest to strefa o dominującej funkcji rolniczej z elementami gospodarki leśnej. Główne cele rozwoju w tej strefie polegają na poprawie sposobu gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie oraz właściwym wykorzystaniu ich produktów.

W gospodarce rolnej dominuje gospodarka indywidualna, która charakteryzuje się znacznym rozdrobnieniem gospodarstw. Gospodarstwa te pełnią bardziej funkcję socjalną niż ekonomiczną.

Polityka przestrzenna powinna prowadzić do tworzenia licznej grupy większych gospodarstw, które będą wyspecjalizowane w zróżnicowanych rodzajach produkcji rolnej, zdolne do wprowadzania postępu i stosowania nowych technologii.

W granicach miasta występuje głównie strefa I: „Strefa intensyfikacji działalności gospodarczej” oraz, w mniejszym stopniu, trzy pozostałe strefy.

### 7. Komunikacja

#### 7.1 Drogi

Przez obszar miasta przebiegają następujące drogi:

– droga krajowa nr 9 Radom – Rzeszów – granica państwa przewidziana do modernizacji wraz z budową zachodniej obwodnicy miasta Nowa Dęba *[w zależności od wybranego wariantu]*<sup>3</sup>,

– droga wojewódzka nr *[860 872 relacji Majdan Królewski—Bojanów—Nisko Łoniów- Majdan Królewski – Nisko]*<sup>3</sup>.

#### 7.2 Kolej

W granicach miasta znajdują się następujące linie kolejowe:

- linia normalnotorowa jednotorowa relacji Ocice – Nowa Dęba – Rzeszów – *[zelektryfikowana w 2020 r. przewidziana do elektryfikacji]*<sup>3</sup>,
- linia szerokotorowa jednotorowa (LHS) relacji Katowice – Nowa Dęba – Hrubieszów.

Przy formułowaniu zasad polityki przestrzennej w dziedzinie komunikacji należy uwzględnić wymagania techniczne i eksploatacyjne dla odpowiednich kategorii funkcjonalnych, klas technicznych i przeznaczenia dróg.

### 8. Infrastruktura techniczna

#### 8.1 Elektroenergetyka

Linie Najwyższych Napięć 220 kV i Wysokich Napięć 110 kV do utrzymania:

- ◆ EN 110 kV relacji Chmielów – Nowa Dęba,
- ◆ EN 110 kV relacji Nowa Dęba – Kolbuszowa.

Główny Punkt Zasilający - do utrzymania:

- ◆ GPZ „Nowa Dęba” 110/15/6 kV.

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*



## 8.2 Telekomunikacja

Do utrzymania:

- ◆ centrala telefoniczna Nowa Dęba – centrala cyfrowa o pojemności 3120 NN + 8 ISDN BNA; zajętość 3056 NN + 5 ISDN BNA,
- ◆ kabel światłowodowy relacji Tarnobrzeg – Nagnajów – Nowa Dęba – Majdan Królewski – Rzeszów z odgałęzieniem na „Krzątkę” i „Bojanów” T.P. S.A.,
- ◆ kabel miedziany dalekosiężny relacji Tarnobrzeg – Rzeszów,
- ◆ urządzenia telekomunikacyjne „Pilickiej Telefonii”.

## 8.3 Gazownictwo

Do utrzymania:

- ◆ gazociąg wysokoprężny relacji Sędziszów – Komorów – Sandomierz – Lubenia Ø 350/300 CN 40,
- ◆ stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>0</sup> oraz sieć średnioprężna i niskoprężna – które zabezpieczają docelowe potrzeby mieszkańców miasta.

## 8.4 Zaopatrzenie w wodę

Do utrzymania:

- ◆ Ujęcie wody w Nowej Dębie o zatwierdzonych zasobach 600 m<sup>3</sup>/h zaopatrujące w wodę miasto Nowa Dęba oraz miejscowości: Alfredówka, Rozalin i Tarnowska Wola.

Istniejące ujęcia wody oraz zrealizowana sieć wodociągowa zabezpieczają docelowe potrzeby mieszkańców miasta Nowa Dęba.

## 8.5 Gospodarka ściekowa

Do utrzymania:

- ◆ Oczyszczalnia ścieków komunalnych w Nowej Dębie o przepustowości Q = 3 500 m<sup>3</sup>/d obsługująca miasto Nowa Dęba oraz miejscowość Tarnowska Wola.

Istniejąca oczyszczalnia ścieków docelowo ma posiadać przepustowość Q = 6 720 m<sup>3</sup>/d, wówczas będzie możliwa obsługa miasta, osiedla Poręby, sołectw: Alfredówka, Tarnowska Wola, Rozalin.

## 8.6 Gospodarka odpadami

Na terenie miasta i gminy Nowa Dęba brak jest gminnego wysypiska odpadów komunalnych oraz spalarni odpadów medycznych. Projektowanymi kierunkami w gospodarce odpadami są:

- ◆ minimalizacja wytwarzania odpadów,
- ◆ poszukiwanie i wprowadzanie bezodpadowych technologii, tzw. „czystych”,
- ◆ wykorzystywanie odpadów jako surowców wtórnych.

## 9. Polityka przestrzenna

W materiałach do studium województwa tarnobrzeckiego na terenie gminy i miasta Nowa Dęba wyodrębniono strefy działań polityki przestrzennej.

### 9.1 Strefa zachowania istniejących form zagospodarowania

Proponuje się kształtowanie strefy zachowania istniejących form zagospodarowania, która objęta by dolinki cieków powierzchniowych, fragmenty terenów podmokłych oraz lasy.

Wiodącym zadaniem polityki przestrzennej na tym obszarze jest:

- ◆ dążenie do zachowania i odtwarzania form krajobrazu leśnego, łąkowego i dolinek cieków oraz równowagi ekologicznej w podstawowych ekosystemach,
- ◆ tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego uwzględniającego i zapewniającego ochronę procesów ekologicznych.

### 9.2 Strefa restrukturyzacji

- a) obszary odbudowy terenów szczególnego zagrożenia środowiska, obejmująca swym zasięgiem tereny zagrożenia ekologicznego koncentrujące przemysł surowcowo-energetyczny.

Wiodącym zadaniem polityki przestrzennej na tym obszarze jest:

- ◆ tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających odzyskanie utraconej równowagi ekologicznej i przeciwdziałanie jej dalszej degradacji,
- ◆ objęcie restrukturyzacją terenów szczególnego zagrożenia środowiska koncentrujące przemysł surowcowo-energetyczny.

- b) obszary restrukturyzacji rolnictwa związane ze zmianą struktury agrarnej.

Wiodącym zadaniem polityki przestrzennej na tym obszarze jest:

- ◆ dążenie do zmniejszenia bezpośredniego zatrudnienia w rolnictwie,
- ◆ tworzenie nowych miejsc pracy poza rolnictwem poprzez ograniczanie produkcji rolnej na tym terenie, zmianie jej kierunków i przechodzenie do innych dziedzin gospodarki rolnej jak: rozwój produkcji bydła mlecznego i opasowego, rozwój upraw pracochłonnych (np. truskawka), rozwój rzemiosła drzewnego.

### 9.3 Strefa intensyfikacji procesów urbanizacji i tworzenia warunków do rozwoju gospodarczego

Strefa intensyfikacji procesów urbanizacji i tworzenia warunków do rozwoju gospodarczego obejmująca m.in. tereny utworzonej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (SSE):

- ◆ Rejon Tarnobrzega – rozwój przemysłu rolno-spożywczego i przetwórczego.
- ◆ Rejon Stalowej Woli – rozwój przedsiębiorstw wysokiej technologii (Park Technologiczny „Technocentrum”) oraz od dawna ukształtowane ośrodki rozwoju przemysłu i urbanizacji w paśmie obejmującym Nową Dębę – Połaniec w kierunku Tarnobrzeg, Stalowa Wola, Nisko aż po Rudnik.

Wiodącym zadaniem polityki przestrzennej na tym obszarze jest tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego przez wzmocnienie węzłowych układów infrastruktury technicznej, gospodarczej i społecznej.

Do strefy tej należy teren miasta Nowa Dęba, choć w pewnym stopniu występują na obszarze miasta również elementy stref pozostałych.

#### 9.4 Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustaw szczególnych

Do terenów tych należy zaliczyć:

- b) Tereny Specjalnego Przeznaczenia – Poligon obejmujący teren miejscowości: Nowa Dęba, Bojanów, Grębów, Stalowa Wola – na podstawie Porozumienia MOŚZNiL oraz MON z dnia 1.06.1994 r.; Umowa WRZKB Lublin z Nadleśnictwem: Buda Stalowska – 11.01.1995 i Rozwadów - 11.01.1995 - według rejestru zadań rządowych;
- c) strefy ochronne obszarów występowania chronionych gatunków zwierząt, roślin i miejsc gniazdowania chronionych gatunków ptaków;
- d) lasy ochronne, w tym o funkcjach specjalnych;
- e) strefę ochronną głębinowego ujęcia wody.

## UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

### 10. Ocena stanu środowiska przyrodniczego miasta

#### 10.1 Charakterystyka środowiska przyrodniczego

##### 10.1.1 Geomorfologia, rzeźba terenu

Cechą charakterystyczną utworów geologicznych, występujących w granicach miasta Nowa Dęba, jest ich dosyć duże zróżnicowanie. Największą powierzchnię, w wyższych partiach terenu, pokrywają gliny oraz piaski eoliczne. Żwiry lodowcowe i wodnolodowcowe oraz żwiry i piaski występują głównie w południowej części miasta. Warunki do zabudowy na obszarze ich występowania są korzystne. W obniżeniach terenu i w dolinkach cieków powierzchniowych, występują głównie piaski rzeczne i namuły rzeczne. Obszary te są zlokalizowane w północnej części miasta oraz wzdłuż cieków powierzchniowych Bystrzyka i Dęby. Wprowadzenie zabudowy na tych terenach jest w zasadzie niemożliwe, szczególnie w obniżeniach terenu, starorzeczach lub na obszarach występowania gleb organicznych. Ograniczenia te wynikają z niskiej nośności gruntów, wysokiego poziomu występowania płytkich wód gruntowych oraz wysokiej klasy bonitacyjnej gleb organicznych.

Obszar miasta Nowa Dęba, ze względu na ukształtowanie terenu, można w przybliżeniu podzielić na dwie części. Pierwsza, centralna część miasta, to obszar równinny z lokalnymi obniżeniami terenu i niewielkimi wydmami śródlądowymi. Większa część miasta jest zlokalizowana na obszarze wyniesionym, o lekko falistej powierzchni z wyraźnie wykształconymi pasami wydm. Powierzchnia terenu południowej części miasta jest lekko nachylona w północnym kierunku.

##### 10.1.2 Wody podziemne

Miasto Nowa Dęba jest położone na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 "Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów". W celu ochrony tego zbiornika zostały wyznaczone jego strefy ochronne: ONO (Obszar Najwyższej Ochrony) oraz OWO (Obszar Wysokiej Ochrony).<sup>1</sup> Ochronie podlega obszar północno-zachodniej części miasta, polega to m.in. na ograniczaniu rodzaju inwestycji w odniesieniu do obiektów mogących spowodować skażenie wód podziemnych oraz na wymaganiach wprowadzania szczególnie skutecznych zabezpieczeń z zakresu ochrony środowiska.

##### 10.1.3 Wody powierzchniowe

Sieć wód powierzchniowych jest dosyć rozwinięta na terenie miasta. Występują tutaj liczne ciekły powierzchniowe, rowy melioracyjne, przez centralną część miasta przebiegają - w układzie południkowym - ciekły powierzchniowe Bystrzyk i Dęba. Na Bystrzyku zbudowany jest sztuczny zbiornik wodny. Na obszarze miasta występują również lokalne obniżenia terenu, które są okresowo lub stale wypełnione wodą oraz obszary występowania płytkich

---

<sup>1</sup> Według A. Kleczkowskiego, *Atlas występowania głównych zbiorników wód podziemnych w Polsce*, AGH, Kraków 1996. Ochrona wód podziemnych w strefach ONO i OWO nie należy do obowiązujących przepisów prawa, są to jednak wskazania, które proponuje się przestrzegać aż do czasu wprowadzenia nowych form ochrony.

wód gruntowych, które przez większą część roku są podmokłe. Wody powierzchniowe należą niestety do zanieczyszczonych oraz stale zanieczyszczanych. Zanieczyszczenia wód powierzchniowych infiltrują z gruntu lub są zrzucane bezpośrednio do wód.

Zagrożenia jakości wód powierzchniowych są głównie związane z zanieczyszczeniami pochodzenia komunikacyjnego oraz bytowego. Część zabudowy mieszkaniowej, która jeszcze nie została skanalizowana, jest przyczyną trwałego skażenia gleb oraz płytkich wód podziemnych. Największe ładunki zanieczyszczeń komunikacyjnych przedostają się do gruntu wraz z wodą opadową z powierzchni dróg, ze stacji benzynowych i warsztatów samochodowych o nieszczelnym systemie odprowadzania wód, w okresie zimowym są to substancje chemiczne stosowane do odśnieżania dróg. Stopień zagrożenia zanieczyszczeniami wód powierzchniowych jest związany z ilością samochodów, co przy równoczesnym braku odpowiednich zabezpieczeń środowiskowych - takich jak myjnie samochodowe o szczelnym systemie odprowadzania wód – przyczynia się do znacznego wzrostu zanieczyszczeń. Wody powierzchniowe, które występują w mieście charakteryzują się niewielkim stopniem ochronnej oprawy biologicznej, czyli trwałej szaty roślinnej, która zmniejszała by stopień zanieczyszczenia wód przed infiltracją zanieczyszczeń komunikacyjnych.

#### 10.1.4 Warunki glebowe

Chronione gleby pochodzenia mineralnego - klas bonitacyjnych III-IVa - występują na terenie miasta w niewielkich, rozdrobnionych kompleksach, głównie w okolicach Brzostowej Góry i Nowej Dęby. Są to gleby, których przeznaczenie, zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz.U. nr 16, poz. 78), powinno zostać utrzymane w celu zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej miasta. Wykorzystanie tych gruntów powinno być bowiem ściśle związane z gospodarką rolną.

Gleby pochodzenia organicznego i murszowego występują w obniżeniach terenu, w tym wzdłuż cieków powierzchniowych. Są to obszary o niewielkiej przydatności do zabudowy. Natomiast gleby te, ze względu na wysoką wartość przyrodniczą, powinny być pozostawione w formie użytków zielonych - bez zmiany sposobu zagospodarowania.

Większość gleb, która występuje na obszarze miasta, należy do nieurodzajnych klas bonitacyjnych V-VI, są to gleby niskiej jakości i niewielkiej przydatności do rozwoju rolnictwa. Występują tu głównie kompleksy gleb bielcowych i pseudobielcowych, częściowo też czarne ziemie zdegradowane oraz gleby szare. W związku z tym wprowadzenie nowych form zagospodarowania nie jest istotnie ograniczone. Gleby typu organicznego o wysokich wartościach bonitacyjnych występują głównie na terenie osiedla Poręby Dębskie.

#### 10.1.5 Szata roślinna i tereny zieleni w mieście

Szata roślinna występująca na terenie miasta należy do zubożałych i znacznie przekształconych, gdyż jest to głównie zieleń urządzonej. Zbiorowiska roślinne najmniej przekształcone, o najwyższych wartościach przyrodniczych, to głównie kompleksy leśne ze starodrzewem. Siedliska lasów występujących w granicach miasta charakteryzują się średnią żyznością. Są to zbiorowiska grądowe, boru mieszanego świeżego oraz fragmenty dąbrów. Na terenie miasta w sąsiedztwie wód powierzchniowych występują również zbiorowiska roślinne siedlisk podmokłych.

W Nowej Dębie są zorganizowane tereny urządzonej zieleni miejskiej, należą do nich park, skwer, ogródki działkowe, place zabaw oraz zieleń przyuliczna. Obiekty te nie stanowią

jednorodnego układu kompozycyjnego, są to w większości luźno powiązane zadrzewienia, w skład których wchodzi głównie sosna zwyczajna oraz dęby, klony oraz pozostałe gatunki typowe dla miast, jak jarzębiny, wierzby i topole. Niestety brak jest szczegółowych informacji o zbiorowiskach roślinnych, gatunkach czy też stanie zdrowotnym roślinności występującej na terenie miasta Nowa Dęba.

Szata roślinna w mieście wymaga wzbogacenia i zróżnicowania gatunkowego, należy wprowadzić więcej gatunków odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne. Powinno się również urozmaicić kompozycje roślinności, czyli wprowadzać atrakcyjne wizualnie gatunki i kompozycje, jak rośliny o atrakcyjnym pokroju, kwitnieniu lub owocowaniu. Wprowadzanie planowanych kompozycji roślinnych jest istotne ze względu na potrzebę uatrakcyjnienia przestrzeni miasta, w tym terenów przestrzeni publicznej. Można to osiągnąć w wyniku przysłonięcia nieatrakcyjnych, dysharmonijnych obiektów, zwiększenia ekspozycji widoków atrakcyjnych oraz wprowadzania oprawy roślinnej w otoczeniu wybranych budynków.

W celu wzmocnienia stabilności ekosystemów przyrodniczych miasta konieczne jest zwiększenie występowania roślinności wysokiej oraz trwałej pokrywy roślinnej, szczególnie na obszarach położonych wzdłuż cieków powierzchniowych. Wprowadzenie roślinności osłonowej wzdłuż brzegów wód powierzchniowych, ma na celu zmniejszenie procesów degradacji wód zachodzących w wyniku infiltracji zanieczyszczeń komunikacyjnych lub mycia samochodów w niezabezpieczonych miejscach. Należy również zrezygnować z wyrębu grup starych drzew, który jest prowadzony w celu budowy garaży samochodowych.

Tereny zieleni urządzonej należą do obszarów zaniedbanych i niezbyt pielęgnowanych, nie są one także zagospodarowane na wystarczającym poziomie. Szczególnie dotkliwy dla mieszkańców Nowej Dęby jest brak przestrzeni publicznej służącej do wypoczynku, rekreacji lub uprawiania sportów. Obszar o znacznym potencjale środowiskowym do rekreacji oraz o atrakcyjnej lokalizacji w harmonijnym otoczeniu, czyli zalew na cieku Bystrzyku, należy obecnie do obszarów zaniedbanych. Zalesiona wydma zachowana w centrum miasta, koło kościoła, jest terenem o naturalnych predyspozycjach do wprowadzenia rekreacji. Wyniesienie jest pokryte dojrzałym lasem mieszanym, w przewadze sosnowym. Jest to również obszar atrakcyjny wizualnie, co jest dodatkowym walorem ze względu na jego rekreacyjne wykorzystanie. W bezpośrednim otoczeniu wydmy znajduje się niestety kompleks garaży, zmniejszający walory obszaru.

Jednym z kierunków działań przestrzennych w Nowej Dębie powinno być uatrakcyjnienie krajobrazu miasta. W tym celu proponuje się kształtowanie przestrzeni publicznej, co jest zgodne z planem ochrony zieleni w miastach według zapisu w Ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska. Proponuje się wprowadzenie miejsc wypoczynku i rekreacji z atrakcyjnymi małą architekturą i zielenią. Miejsca te należy lokalizować w centrum miasta jak i na obszarach przyszłego zainwestowania. Nasycenie przestrzeni takimi obiektami przyczyni się do poprawy warunków życia mieszkańców jak też zwiększy atrakcyjność miasta dla przyjezdnych. Obszary o istotnym potencjale do wykorzystania rekreacyjnego są położone w bezpośrednim otoczeniu zalewu na Bystrzyku. Obszar ten jest obszarowo największy w mieście, tereny mniejsze są położone w śródmieściu miasta oraz na osiedlach zabudowy mieszkaniowej. Na obszarze miasta występują również wody powierzchniowe, które należy wykorzystać do kształtowania miejskich przestrzeni publicznych. Działania prowadzące do zagospodarowania tych terenów powinny być rozpoczęte od uatrakcyjniania obszarów usługowych.

Działania mające na celu harmonizację krajobrazu miasta powinny uwzględniać wzmocnienie funkcjonowania przyrodniczych ekosystemów. Do najważniejszych czynności należy

zaliczyć rekultywację zdegradowanych ekosystemów wodnych, wzbogacenie szaty roślinnej w ich otoczeniu i w pasie wzdłuż brzegu oraz likwidację źródeł lokalnych zanieczyszczeń wód. Podniesienie walorów krajobrazu miasta można uzyskać w wyniku różnicowania składu gatunkowego i kompozycji szaty roślinnej oraz wprowadzaniu roślinności osłaniającej wody powierzchniowe.

#### 10.1.6 Klimat akustyczny

Pod względem klimatu akustycznego w mieście można wyodrębnić kilka obszarów. Obszary o najmniejszej uciążliwości występują w znacznym oddaleniu od głównej drogi. Obszary o największym zagrożeniu, czyli znacznej uciążliwości hałasu, są zlokalizowane wzdłuż drogi krajowej nr 9, która przecina miasto. Trasa ta należy do intensywnie użytkowanych, co szczególnie dotyczy ciężarowego transportu samochodowego. Źródłem uciążliwości klimatu akustycznego o innym charakterze jest działalność poligonu wojskowego. Jego funkcjonowanie przyczynia się do okresowego pogarszania się klimatu akustycznego. Klimat akustyczny w centralnej części miasta ulegnie poprawie po wybudowaniu obwodnicy, mimo to można by wprowadzać odpowiednią szatę roślinną w celu zmniejszenia hałasu.

#### 10.1.7 Walory krajobrazu miasta

Przekształcenia krajobrazu miasta wynikają ze sposobu jego zabudowy, gdyż dotychczas nie uwzględniano w dostateczny sposób walorów przyrodniczych i fizjonomicznych przestrzeni. W związku z tym zabudowa nie harmonizuje z otoczeniem, zabudowa osiedlowa stanowi natomiast wyraźny, optyczny dysonans w równinnym krajobrazie miasta. Forma przestrzenna znacznej części zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie jest atrakcyjna wizualnie, stosowane formy i bryły budynków nie uwzględniają walorów otoczenia. Obiekty te, wraz z otoczeniem, wymagają uatrakcyjnienia wizualnego, na przykład w wyniku wprowadzenia roślinnych przesłonek optycznych, które by minimalizowały istniejące dysonanse w krajobrazie miasta. Proponuje się też wprowadzenie szaty roślinnej w formach zróżnicowanych kompozycji, szczególnie w centralnej części miasta, gdzie krajobraz jest zdominowany przez zabudowę garażową. Garaże są zlokalizowane bez planu i odpowiedniej dbałości o jednorodność ich brył i form.

### 10.2 Obszary i obiekty objęte ochroną

Na terenie miasta występuje kilka stref i obiektów objętych ochroną walorów środowiska przyrodniczego. Zlokalizowane jest drzewo pomnikowe - dąb szypułkowy (*Qercus robur*). Na terenie miasta, na obszarze leśnym boru mieszanego, występuje niezwykle rzadki chroniony gatunek owada, jest nim będąca pod ochroną modliszka (*Mantis religiosa*). Gleby mineralne oraz gleby organiczne wysokich klas bonitacyjnych, chronionych w celu zachowania przestrzeni rolniczej, zajmują dosyć niewielkie obszary. Gleby mineralne występują w niewielkich kompleksach w północnej oraz południowej częściach miasta. Gleby organiczne występują natomiast głównie w północnej części miasta.

Obszary i obiekty objęte ochroną:

- **strefa ochronna miejsca gniazdowania chronionych gatunków ptaków**
- **strefy ochrony pomników przyrody ożywionej - drzew oraz obszaru występowania zimoziółu północnego**
- **lasy ochronne, w tym o funkcjach specjalnych**
- **strefa ochronna głębinowego ujęcia wody**
- **strefa ochrony chronionego gatunku owada**
- **strefa występowania gleb chronionych, w celu zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

10.3 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające z przyrodniczych form ochrony

Miasto charakteryzuje się odpowiednimi warunkami przyrodniczymi i krajobrazowymi do wprowadzania różnych form zagospodarowania przestrzennego. Istniejące ograniczenia wynikają z występujących na obszarze miasta form ochrony. Są to:

- **strefa ochronna miejsca gniazdowania chronionych gatunków ptaków.** Ostoja jednego z chronionych gatunków ptaków znajduje się na terenie lasów administrowanych przez Lasy Państwowe Nadleśnictwo Buda Stalowska - w północnej części miasta, w borze mieszanym świeżym. Strefa ochronna, została wyznaczona, na mocy Rozporządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 30 grudnia 1983 r. (Dz. U. Nr 2, poz. 11, 1984) o ochronie gatunkowej roślin i zwierząt. W strefie obejmującej obszar odległy o 200 m od miejsca rozrodu - przez cały rok, a w strefie 500 m – od 1 lutego do 31 sierpnia – zabrania się dokonywania wszelkich zmian. Zakazuje się wycinania drzew i krzewów, przebywania poza miejscami wyznaczonymi, prowadzenia robót melioracyjnych, wznoszenia obiektów i urządzeń oraz prowadzenia wszelkich innych prac, które mogłyby mieć wpływ na dany obiekt. Obszary te nie są wykazane na rysunku studium, ze względu na bezpieczeństwo zwierząt.
- **strefa ochrony pomników przyrody ożywionej.** W granicach miasta jest chronione jedno drzewo, jest to dąb szypułkowy (*Quercu robur*).
- **lasy ochronne, w tym o funkcjach specjalnych.** Lasy znajdujące się we wschodniej części miasta pełnią funkcje specjalne, określone zgodnie z Ustawą o lasach (Dz. U. 101 poz.444 z dnia 4 listopada 1991 r.). Są to lasy należące do skarbu państwa, a uznane przez Ministra OŚZNiL jako o szczególnym znaczeniu dla obronności i bezpieczeństwa kraju. Jednym z najważniejszych zadań, w obrębie tego kompleksu leśnego, powinna być ochrona siedlisk leśnych. Proponuje się rozpoczęcie pro-ekologicznej edukacji wojska, prowadzanej w formie współpracy wojska z przyrodnikami.
- **strefa ochronna głębinowego ujęcia wody.** Strefa ta dzieli się na strefy ochrony pośredniej i bezpośredniej. Wprowadzane są one na podstawie Ustawy Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Mineralnych i Leśnictwa z 25 kwietnia 1997 (Dz. U. 47, poz. 299)



O zmianie ustawy – prawo wodne. Strefy ochronne ujęć wody ustala organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody. W strefie ochrony ujęć wód podziemnych można w szczególności zakazać:

- lokalizowania zakładów przemysłowych lub obiektów budowlanych uciążliwych dla środowiska;
- lokalizowania punktów przeładunkowych i dystrybucyjnych produktów ropopochodnych;
- gromadzenia ścieków i składowania odpadów, które mogą zanieczyszczać wody podziemne.

Na terenie miasta jest czynne jedno ujęcie podziemnych wód użytkowych na potrzeby gminy i miasta, jest ono zlokalizowane na obszarze lasów położonych po zachodniej stronie miasta.

- **strefa występowania gleb chronionych w celu zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.** Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 78) obszary występowania gleb wysokich klas bonitacyjnych pochodzenia mineralnego klas - I-IVa oraz organicznego - klas IV-VI są przeznaczone do zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Strefy chronionych kompleksów gleb pochodzenia mineralnego wysokich klas bonitacyjnych występują głównie na północnym skraju miasta - przed Tarnowską Wolą oraz w Nowej Dębie w okolicach przecięcia linii drogowej i kolejowej. Strefy chronionych gleb pochodzenia organicznego występują w kompleksach - w okolicach osiedli Tarnowska Wola oraz Poręby Dębskie;
- **strefa ochrony chronionych gatunków zwierząt,** czyli m.in. modliszki w kompleksie leśnym położonym na północy miasta;
- proponowanej ochrony systemu przyrodniczego miasta SPM, który obejmuje ciek powierzchniowy Bystrzyk i Dęba wraz z doliną i jego otoczeniem, lasy oraz trwałą pokrywą roślinną.

#### 10.4 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające z proponowanych przyrodniczych form ochrony

Postuluje się uwzględnianie stref **ochronnych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 425** w gospodarce przestrzennej miasta. Proponowana forma ochrony, do czasu wprowadzenia odpowiednich zapisów legislacyjnych, dotyczy odpowiednich działań w wyznaczonych strefach najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO). Ochrona ta polega na utrzymaniu odpowiednich zakazów i nakazów, które nie są ustanowione odpowiednią regulacją prawną. Natomiast ich respektowanie powinno być częścią polityki przestrzennej miasta. Do czasu wprowadzenia odpowiedniej ustawy regulującej formy ochrony wód podziemnych byłaby to tylko ochrona w formie prawa lokalnego gminy. Strefy ONO i OWO obejmują znaczną część powierzchni miasta, szczególnie zaś strefa ONO zajmuje około połowy powierzchni północnej części miasta Nowa Dęba. Południowa strona miasta objęta jest natomiast mniej restrykcyjną strefą ochronną - OWO.

Ograniczenia proponowane w granicach obszarów zaplanowanych stref ochronnych GZWP nr 425:

Strefa ochrony zbiornika Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów. Granice stref ochrony wynikają z zapisu obowiązującego prawa geologicznego i górniczego (Dz. U. 27. Poz. 96 z 1994 roku,

wraz z późniejszymi zmianami). Strefy ochrony ONO i OWO nie mają prawnego zapisu, w polityce przestrzennej gminy, powinny być jednak bezwzględnie respektowane.

W strefie ONO zostały zaproponowane następujące zakazy i nakazy. Są to zakazy:

- zakaz lokalizowania wysypisk odpadów komunalnych i składowisk odpadów przemysłowych i promieniotwórczych;
- zakaz lokalizowania wylewisk ścieków i gnojowicy i innych substancji niebezpiecznych;
- zakaz lokalizowania dużych składów paliw, typu ZGPN CPN;
- zakaz zrzutu ścieków sanitarnych, przemysłowych, technologicznych i innych, w tym zrzutu kanalizacji deszczowej z terenów miast i obiektów przemysłowych) do gruntu lub suchych rowów melioracyjnych;
- zakaz zrzutu wyżej wymienionych wód i ścieków bez ich oczyszczenia do wód powierzchniowych;
- zakaz lokalizowania nowych cmentarzy;
- zakaz magazynowania, składowania odpadów oraz substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;
- zakaz lokalizowania innych obiektów lub prowadzenia działalności gospodarczej bez stosowania powyższych rygorów;

Nakazy:

- lokalizacja obiektów potencjalnie niebezpiecznych dla wód podziemnych powinna być poprzedzona rozważaniem alternatywnej lokalizacji poza terenem ONO. W przypadku braku innej lokalizacji budowa obiektu powinna być poprzedzona rozpoznaniem hydrogeologicznym, hydrochemicznym, zaprojektowaniem urządzeń zabezpieczających na wypadek awarii. Obiekt powinien posiadać monitoring wód podziemnych. Zrzut wód technologicznych, opadowych i innych powinien być regulowany pozwoleniem wodno-prawnym i objęty systematyczną kontrolą. Zaleca się budowanie obiektów z zamkniętym obiegiem wody;
- na terenach intensywnych upraw rolniczych stosowanie nawozów powinny regulować dopuszczalne dawki ustalone przez stacje chemiczno-rolnicze;
- należy dążyć do rozbudowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej, konieczne jest zminimalizowanie niekontrolowanych wycieków z kolektorów kanalizacyjnych poprzez prawidłową eksploatację i uszczelnianie odcinków najbardziej niebezpiecznych. Zrzuty awaryjne ścieków należy kierować do wód powierzchniowych, należy jednak wykluczyć zrzuty do suchych rowów;
- na terenie obiektów które zanieczyszczają wody podziemne substancjami toksycznymi, lub stwarzają takie zagrożenie, należy przeprowadzić ocenę oddziaływania na środowisko ze szczególnym uwzględnieniem wód podziemnych. Na podstawie uzyskanych wyników należy zlikwidować skażenie i przerwać wprowadzanie zanieczyszczeń do wód podziemnych. Jeśli okaże się to niemożliwe należy obiekt zlikwidować;
- zakłady (obiekty), które nie stosują odpowiednich zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych należy zobowiązać do odpowiednich przeciwdziałań. Dotyczy to również wszystkich stacji paliw, które są zlokalizowane na obszarze najwyższej ochrony;

- zakłady, które eksploatują własne ujęcia wód podziemnych należy zobowiązać do ustalenia takich stref ochronnych.

W strefie OWO, o niższym reżimie ochronnym, zostały ustalone następujące zasady:

- zakaz lokalizowania dużych wysypisk;
- zakaz lokalizowania wylewisk, składowisk odpadów przemysłowych i innych niebezpiecznych dla wód podziemnych;
- zakaz lokalizowania dużych baz paliwowych typu ZGNP CPN;
- zakaz zrzutu ścieków sanitarnych, technologicznych, przemysłowych do gruntu lub wód powierzchniowych bez oczyszczania;
- lokalizacja obiektu, który swym charakterem może stanowić zagrożenie dla wód podziemnych powinna być poprzedzona badaniami hydrogeologicznymi oraz zastosowaniem odpowiednich zabezpieczeń w trakcie budowy i eksploatacji obiektu, dotyczy to także gminnych wysypisk śmieci.

Strefy ochrony ONO i OWO wyznaczone dla Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, obejmują prawie cały obszar miasta, z wyjątkiem fragmentu położonego na południowy skraju - w okolicach osiedli Poręby Dębskie i Grabina.

Ogólna ocena uwarunkowań przyrodniczych do rozwoju przestrzennego miasta

Ograniczenia sposobu zagospodarowania przestrzennego miasta wynikają z nieodpowiednich warunków gruntowo-glebowych, czyli wysokiego poziomu występowania płytkich wód podziemnych. Obszary te są obecnie użytkowane jako łąki i pastwiska, w północnej oraz południowej części gminy. Proponuje się też ograniczenie zmiany sposobu zagospodarowania tych obszarów ze względu na ich znaczenie przyrodnicze. Pełnią one bowiem funkcje żerowisk rzadkich gatunków ptaków, które występują na terenie gminy. Obszary o niewielkich ograniczeniach do zagospodarowania, dogodne do wprowadzenia zabudowy, są zlokalizowane w południowej części miasta w okolicach osiedla Poręby Dębskie.

Ilustracja ograniczeń zagospodarowania przestrzennego miasta, które wynikają z ochrony środowiska przyrodniczego została przedstawiona na schemacie rysunkowym pt.

*Uwarunkowania rozwoju wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego.*

Zagospodarowanie przestrzenne miasta wymaga szczególnej uwagi ze względu na walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu, celowe byłoby zatem wykonanie analiz o bardziej szczegółowym zakresie niż prezentowane Studium. Dopiero na podstawie takich informacji można będzie podejmować racjonalne decyzje przestrzenne, tak aby w niewielkim stopniu zakłócały funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

Proponuje się objęcie planistyczną ochroną cieków powierzchniowych Bystrzyk oraz Dęba. Cieki te przepływając przez miasto tworzą, wraz z bezpośrednim otoczeniem, korytarz ekologiczny. Do struktury korytarza ekologicznego proponuje się, ze względu na funkcje przyrodnicze, włączenie obszarów leśnych oraz pozostałych terenów otwartych miasta, tak aby nie ulegały one dalszej dewastacji.

Ogólna ocena przekształceń środowiska przyrodniczego i krajobrazu miasta znajduje się na schemacie rysunkowym pt. *Przekształcenia środowiska przyrodniczego.*

## 11. Ocena zainwestowania terenu

### 11.1 Geneza powstania miasta

Początki osadnictwa na terenie miasta Nowa Dęba sięgają początku XVII wieku na terenach majątków ziemskich magnackiego rodu Tarnowskich.

Głównym zajęciem mieszkańców były przetwórstwo produktów leśnych, wyrąb drzew i dostarczanie drewna nad pobliską Wisłę, wypał węgla drzewnego, bartnictwo i łowiectwo.

Na początku wieku XVIII Dęba była zamieszkała przez około 70 osób. Po stu latach liczba mieszkańców wzrosła do 400, a w latach 60-tych XIX wieku do 750.

Powstanie Centralnego Okręgu Przemysłowego w latach 30-tych XX wieku stworzyło nowe podstawy ekonomiczne rozwoju Dęby. Wiązało się to z wybudowaniem w lesie położonym na zachód od linii kolejowej i drogi Tarnobrzeg – Rzeszów zakładów zbrojeniowych (Wytwórnia Amunicji) oraz leżących w pobliżu urządzeń zaopatrujących miasto w wodę i energię elektryczną.

Powstało w tym czasie między linią kolejową i szosą 9 budynków wielorodzinnych, 13 budynków jednorodzinnych (bliźniaczych i wolnostojących) oraz obiekty infrastruktury społecznej (szkoła, szpital, basen i stołówka).

Dalszy rozwój zakładów zbrojeniowych i osiedli nastąpił z początkiem lat 50-tych XX wieku. Oprócz nowej, głównie wielorodzinnej, zabudowy mieszkalnej i usługowej (szkoły, przedszkola) prowadzonej w ramach ZOR-u, w Dębie powstał też nowy zakład produkcyjny - Spółdzielnia Inwalidów „Zjednoczenie”.

W roku 1961 Dęba uzyskała prawa miejskie i nazwę Nowa Dęba.

### 11.2 Charakterystyka struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Nowej Dęby - obejmującej w obecnych granicach obszar o powierzchni 1647 ha., leżący w południowej części gminy - wyodrębiają się wyraźnie trzy strefy o zróżnicowanej strukturze przestrzennej.

Centralną część Nowej Dęby (z lat 30-tych XX wieku) charakteryzuje zwarty układ urbanistyczny o prostokątnym układzie ulic, bez wykrystalizowanego wyraźnie centralnego ośrodka obsługi.

Północną część miasta (Dęba Wieś) charakteryzuje układ oparty na sieci dawnych dróg polnych obudowywanych ekstensywną zabudową mieszkaniową.

Strefa południowa (Poręby Dębskie) to dawna zabudowa mieszkaniowa nierolnicza oraz powstające obecnie nowe osiedla jednorodzinne.

W północnej części zainwestowanie Nowej Dęby zbliża się do zainwestowania Woli Tarnowskiej (dawna nazwa Ługi) - wsi z końca XVIII wieku liczącej ok. 1000 mieszkańców o typowym układzie ulicówki położonej wzdłuż drogi nr 9.

Wymienione trzy strefy układają się w pasmo osadnicze powiązane ciągami komunikacyjnymi północ-południe (droga krajowa nr 9 [~~oraz linia kolejowa Tarnobrzeg – Rzeszów, zamknięta obecnie dla ruchu osobowego~~]<sup>3</sup>).

Układ prostopadły oraz powiązania o znaczeniu lokalnym łączą kompleks przemysłowy i stację rozładunkową w zachodniej części miasta z terenami o funkcjach specjalnych zlokalizowanymi w lasach wschodniej części miasta i gmin sąsiednich, w tym także poligonem wojskowym.

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

W południowej części miasta (Poręby Dębskie) biegną równoleżnikowo szerokotorowa linia kolejowa hutniczo-siarkowa (LHS) oraz droga wojewódzka nr 640 z Niska do Stalowej Woli krzyżujące się z tranzytowym układem południkowym.

Miasto charakteryzuje wysoki udział zabudowy wielorodzinnej. W tego typu zabudowie - zlokalizowanej głównie w części centralnej miasta - mieszka około 80% ludności. Budownictwo wielorodzinne stanowi tu niemal 100% zabudowy.

### 11.3 Charakterystyka zainwestowania

Tereny mieszkaniowo-usługowe centralnej części miasta Nowa Dęba są zlokalizowane głównie między drogą krajową nr 9 i linią kolejową. Tereny położone na wschód od drogi to przede wszystkim lasy i tereny o funkcji specjalnej.

W części północnej (Dęba Wieś) zainwestowanie miejskie występuje po obu stronach drogi krajowej, co powoduje kolizje ruchu lokalnego z ruchem tranzytowym. Kolizyjność ta ma mniejsze znaczenie w części południowej (Poręby Dębskie) ze względu na mniejszą intensywność zainwestowania.

W strefie północnej są rozmieszczone funkcje mieszkaniowo-usługowe, tereny rolnicze, ogrody działkowe oraz w rejonie ulicy Ogrodowej bazy materiałowo-transportowe (w tym m. in. baza służb drogowych).

Tereny powyższe stanowią rezerwę pod potencjalną produkcyjno-usługowo-techniczną jednostkę strukturalną i stanowią potencjalną strefę ekonomiczną miasta.

Obszar osiedla Dęba Wieś przecina ciek Dęba, do której w centrum miasta wpada ciek Bystrzyk. Na Bystrzyku w południowo-zachodniej części Dęby Wsi, na pograniczu z Nową Dębą, leży zaniedbany sztuczny zbiornik wodny. W sąsiedztwie są zlokalizowane ośrodek rekreacyjny oraz sezonowe obiekty noclegowe, gastronomiczne i rozrywkowe.

W obrębie skrzyżowania ciągów komunikacyjnych są położone obiekty usługowe tworzące małe lokalne centrum obsługi (GS „SCh”, Ochotnicza Straż Pożarna Dęba, Szkoła Podstawowa nr 3 i Punkt Gazowniczy).

Od strony północnej zainwestowanie miejskie jest przestrzennie zamknięte przez obiekty o funkcji specjalnej.

Po II wojnie światowej czynnikiem miastotwórczym stały się dla miasta zakłady zbrojeniowe sprzed II wojny światowej, zlokalizowane w lasach na zachód od linii kolejowej. Na wysokości zakładów zlokalizowano przystanek kolejowy oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bloków mieszkalnych w stylistyce architektury socrealistycznej.

Usługi podstawowe znajdują się w parterach niektórych budynków mieszkalnych oraz pawilonach wolnostojących.

Pozostałe usługi to liceum ogólnokształcące, szkoła podstawowa i przedszkole. W pobliżu szkoły zlokalizowany jest basen kąpielowy oraz dom kultury w rejonie placu Zwycięstwa. Przy ul. Kościuszki i Szpitalnej są położone obiekty szpitalne i hala targowa.

Łącznie z obiektami usługowymi zrealizowanymi na terenie nowego spółdzielczego osiedla mieszkaniowego, z lat 80 i 90-tych, leżącego na północ od ulicy Kościuszki tworzą one zręby krystalizującego się centralnego ośrodka usługowego miasta.

Na północ, w rejonie ulic Kwiatkowskiego i Poniatowskiego kontynuuje się realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. W kierunku zalewu i po drugiej jego stronie, w rejonie ul. Wczasowej, realizowane jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Obecnie usługi ogólnomiejskie koncentrują się w rejonie ulic Rzeszowskiej oraz Słowackiego. Obejmują administrację samorządową, pocztę, komisariat policji, bank spółdzielczy, dworzec autobusowy, przychodnię rejonową, hotel, stadion sportowy oraz

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

obiekty handlu i gastronomii. Znajduje się tu także zakład produkcyjny spółdzielni inwalidów.

W południowej części Nowej Dęby, na zadrzewionych i nie w pełni wykorzystanych do rekreacji wzgórzach wybudowano w ostatnich latach nowy kościół o typowej stylistycznie współczesnej architekturze.

W rejonie wzgórza znajdują się chaotycznie rozmieszczone, przeważnie samowolnie budowane substandardowe zespoły garażowe. Wzdłuż ciek Bystrzyk ciągnie się pas pracowniczych ogrodów działkowych. Znajduje się tu także szkoła podstawowa oraz baza PGKiM. Po zachodniej stronie ciek, na skraju lasu w rejonie ulicy Kościuszki, powstały kolejne samowolnie budowane substandardowe zespoły garażowe.

W rejonie ul. Metalowca rozpoczęto natomiast budowę zorganizowanych zespołów garażowych w celu poprawy istniejącego nieładu przestrzennego związanego z występującym na terenie Nowej Dęby dotkliwym problemem garażowania.

W lesie na zachód od linii kolejowej są zlokalizowane funkcje produkcyjne. Znajdują się tu zakłady zbrojeniowe z końca lat 30-tych, które powstały w ramach COP. Dziś są to zrestrukturyzowane zakłady mechaniczne „Dezamet” oraz szereg innych zakładów powstałych na bazie majątku technicznego „Dezamet”.

W rejonie tym są także zlokalizowane ujęcia wody i oczyszczalnia ścieków, stacja energetyczna (GPZ), straż pożarna, szkoła zawodowa z halą sportową oraz cmentarz komunalny.

Zespół przemysłowy połączony jest z miastem ciągiem ulic Kościuszki i Szypowskiego, przekraczającym w jednym poziomie linię kolejową.

Do zespołu jest także doprowadzona bocznica kolejowa obsługująca głównie poligon wojskowy.

Obszar południowy (Poręby Dębskie) stanowi teren dawnej, rozproszonej zabudowy wiejskiej. Tereny te przecina na kierunku wschód-zachód szerokotorowa linia kolejowa Hrubieszów-Katowice (LHS), krzyżująca się bezkolizyjnie z drogą krajową nr 9 (ul. Bieszczadzka).

W południowej części jednostki z drogą tą łączy się droga wojewódzka nr [\[860 872 Stalowa-Wola—Nisko- relacji Łoniów- Majdan Królewski – Nisko\]](#)<sup>3</sup>, biegnąca wzdłuż południowej granicy miasta.

Poręby Dębskie są terenem wzmożonej działalności inwestycyjnej, zwłaszcza w zakresie ekstensywnego budownictwa mieszkaniowego. Szczególnie dotyczy to północnej, najbliższej miastu części jednostki. Zabudowa ta ciągnie się pasmem wzdłuż ulic Sikorskiego, Majdańskiej, krzyżującej się w jednym poziomie z LHS ulicy Sandomierskiej, ulic Podlesnej-Borowej oraz Bieszczadzkiej.

W rejonie ulicy Borowej jest realizowany zorganizowany zespół osiedlowy domów jednorodzinnych.

W rejonie północnej części jednostki, na pograniczu z Nową Dębą, zlokalizowane są stacja paliw, OSP Poręby Dębskie oraz szkoła podstawowa.

Przy drodze do Stalowej Woli dobiega końca eksploatacja kruszywa. Część wyrobiska została już zrehabilitowana. Dalsza eksploatacja odbywa się na nowym wyrobisku położonym na południe od tej drogi już poza granicą miasta.

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

Tereny jednostki Poręby Dębskie stanowią praktycznie jedyny potencjalny obszar rozwojowy funkcji mieszkaniowo-usługowych o charakterze ekstensywnym dla miasta Nowa Dęba.

#### 11.4 Miasto w strukturze przestrzennej gminy

W strukturze przestrzennej miasta wyodrębnione są względnie jednorodne obszary, a w ramach obszarów strefy, w stosunku do których przyjęte będą określone zasady polityki przestrzennej.

W strukturze przestrzennej gminy wyodrębnia się miasto, zamykające jej obszar od strony południowej. Strukturę całości tworzą równoleżnikowo ułożone obszary leśne oraz obszary osadniczo-rolne przecięte południkowo korytarzem infrastruktury komunikacyjnej.

Podstawowy układ komunikacyjny tworzy droga nr 9 [~~oraz linia kolejowa Tarnobrzeg–Rzeszów (wylączona z ruchu osobowego)~~]<sup>3</sup>.

#### OBSZAR PÓŁNOCNY (I)

W jego granicach należy wyróżnić:

Strefę przemysłowo – rolniczą (Ia) o dominującej funkcji przemysłu wydobywczo-przetwórczego utworzonego na bazie wydobywanej siarki,

Strefę osadniczo – rolną (Ib) o dominującej funkcji rolniczo-osadniczej, w której przestrzennie wyróżnia się związany z Tarnobrzegiem zespół osadniczy wsi Chmielów – Cygany – Jadachy.

OBSZAR LEŚNY (II) położony jest na południe od Obszaru I. Jest to pasmo lasów przechodzące w rozległą strefę leśno-wodną o istotnych wartościach węzła ekologicznego.

OBSZAR CENTRALNY (III) o dominującej funkcji osadniczo-rolnej i o predyspozycjach dla rozwoju funkcji rekreacyjnych. W części wschodniej wypełnia je równoleżnikowo ułożone pasmo osadnicze wsi Rozalin – Tarnowska Wola – Alfredówka. Zakończony jest skupioną zabudową osiedla leśnego Budy Stalowskie.

OBSZAR ZURBANIZOWANY POŁUDNIOWY (IV) – miasto Nowa Dęba o dominujących funkcjach przemysłowo-mieszkaniowo-usługowych oraz ponadlokalnych funkcjach specjalnych, rozciąga się południkowo wzdłuż korytarza komunikacyjnego. W granicach tego obszaru można wyodrębnić pięć stref funkcjonalnych:

**Strefa IVa (Dęba Wieś)** o dominującej funkcji mieszkaniowej z udziałem funkcji specjalnych oraz rezerwami terenowymi dla działalności gospodarczej (teren północnej strefy ekonomicznej).

**Strefa IVb (Nowa Dęba)** kompleks osadniczy przestrzennie związany z osiedlem Dęba Wieś na północy i występującymi tam rezerwami terenowymi.

**Strefa IVc (kompleks przemysłowy „Dezamet“)** z rozproszonymi w lesie obiektami przemysłowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej (ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków), liniami elektroenergetycznymi 220 i 110 kV oraz gazociągiem wysokoprężnym.

Znaczne nagromadzenie funkcji nieprzyrodniczych na terenach leśnych osłabia odporność lasów. Ponieważ jednak funkcje te są związane z funkcjonowaniem i gospodarczym

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

rozwojem miasta, nie mogą być eliminowane.

Strefa ta jest obszarem konfliktowym wymagającym przemyślanej polityki przestrzennej prowadzącej do umiarkowanego rozwoju osadniczego przy jednoczesnym wzmocnieniu ekologicznej odporności narażonych na degradację siedlisk leśnych.

**Strefa IVd (Poręby Dębskie)** o funkcji osadniczo-rolnej rozciąga się na kierunku równoleżnikowym na południe od zwartej zabudowy miejskiej. Przecięta szerokotorową linią kolejową (LHS) stanowi południową rezerwę terenową miasta - jako potencjalnych terenów rozwojowych.

**Strefa IVe (zachodni kompleks leśny)** wraz urządzeniami miejskiej infrastruktury technicznej (ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków) oraz wiązką tranzytowych linii elektroenergetycznych 220 i 110 kV i gazo-ciągim wysokoprężnym.

**Strefa IVf (wschodni kompleks leśny)** o ponadlokalnych funkcjach specjalnych – jakie pełni poligon wojskowy.

#### 11.5 Wnioski dotyczące kształtowania struktury przestrzennej miasta

W wyniku przeprowadzonej analizy uznano za słuszną i pożądaną do kontynuacji w dalszych opracowaniach planistycznych zasadę kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej zgodną z zaproponowaną w obowiązującym planie ogólnym, jednak z pewnymi korektami i modyfikacjami. Za najważniejsze problemy, których rozwiązanie w dalszych opracowaniach planistycznych wydaje się konieczne, wstępnie uznano:

konieczność realizacji projektowanego obejścia miasta w ciągu drogi krajowej nr 9,

potrzebę utworzenia lokalnych stref ekonomicznych [~~w rejonach węzłów komunikacyjnych wiążących projektowaną obwodnicę z układem miejskim,~~]<sup>3</sup>

utrzymanie oferty terenów dla biznesu w północnej części miasta w nawiązaniu do [~~projektowanej obwodnicy i~~]<sup>3</sup> linii kolejowej,

potrzebę wykrystalizowania centralnego ośrodka administracyjno-usługowego z siedzibą władz samorządu w rejonie ulic: Kościuszki, Krasickiego i Słowackiego,

stworzenie centrum handlowego w powiązaniu z dworcem autobusowym,

potrzebę pełniejszego wykorzystania walorów krajobrazowych w otoczeniu zalewu,

problem otwartych i zamkniętych miejsc postojowych dla samochodów, którego ogromna skala wywołana jest znacznym odsetkiem mieszkań w budownictwie wielorodzinnym, a ujawniający się żywiołowym budownictwem substandardowych kompleksów garażowych,

problem właściwego wykorzystania dla celów społecznych zadrzewionych wzniesień w rejonie ul. Leśnej o unikalnych walorach przyrodniczych,

problem ogrodów działkowych na terenach korzystnych dla zabudowy mieszkaniowej,

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** {}<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** {}<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**



potrzebę porządkowania przestrzennego zabudowy na terenie osiedla Dęba Wieś oraz tworzenia zorganizowanych form zagospodarowania na rozwojowych terenach osiedla Poręby Dębskie.

## 12. Struktura przestrzenna funkcji gospodarczych

### 12.1 Eksploatacja zasobów naturalnych

#### 12.1.1 Przemysł wydobywczy

Tereny wydobywcze na obszarze Nowej Dęby nie są duże. Działalność górnicza w tym zakresie ogranicza się w zasadzie do kończącej się eksploatacji kruszyw dla potrzeb budownictwa na terenie osiedla Poręby Dębskie. Dalsza eksploatacja złóż kruszywa przeniesiona została na sąsiadujące z miastem tereny poza jego granicami. Zaniechana została także eksploatacja gliny na lokalne potrzeby w nieczynnej już cegielni zlokalizowanej w osiedlu Poręby Dębskie.

#### 12.1.2 Produkcja rolna

Produkcja rolna jest prowadzona na północy (Dęba Wieś) i na południu (Poręby Dębskie) miasta. Wartość bonitacyjna gleb jest niska. Przeważają grunty klas V i VI. Na terenie miasta występuje 228 gospodarstw o średniej wielkości 2,8 ha.

W północnej części miasta przeważa kierunek hodowlany, jest to głównie bydło – 35 sztuk/100 ha UR o obsadzie zbliżonej do obsady na terenie gminy - 41 szt/100 ha UR.

W części południowej miasta przeważa uprawa zbóż i ziemniaków wraz z pewnym udziałem upraw sadowniczych, przy czym w strukturze gospodarki miasta i gminy udział rolnictwa na terenie miasta jest niewielki.

Wobec niekorzystnych uwarunkowań dla rozwoju rolnictwa w mieście, wynikających m.in. z niskiej wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, należy liczyć się ze zmianami struktury upraw zmierzającej do wzrostu udziału pracochłonnych upraw ogrodniczo-sadowniczych na potrzeby zaopatrzenia mieszkańców gminy i ewentualnie Tarnobrzega. Możliwość taka wobec terenów w okolicach Sandomierza o glebach wysokiej jakości może powodować, że opłacalność zakładanej produkcji okaże się dyskusyjna. Spodziewać się można ograniczenia występowania funkcji rolniczej na terenie miasta na korzyść rozwoju innych funkcji miejskich – zwłaszcza produkcyjnej i mieszkaniowej.

Niemniej do wyłączenia z zabudowy kwalifikują się grunty orne o glebach bardzo dobrych i dobrych (kl. bon. III-IVa) oraz użytki zielone wykształcone na glebach pochodzenia organicznego, występujące głównie w północnej (Dęba Wieś) i południowej (Poręby Dębskie) częściach miasta.

#### 12.1.3 Produkcja leśna

Pomimo znacznego udziału gruntów zalesionych w strukturze użytkowania terenu miasta udział lasów w uzysku drewna jest stosunkowo niewielki. Większość tych lasów ma charakter lasów ochronnych lub są to lasy towarzyszące występowaniu innych funkcji (zwłaszcza funkcji specjalnych związanych z obronnością państwa o znaczeniu ponadkrajowym).

W związku z powyższym znaczenie gospodarcze lasów w znaczeniu produkcji drewna nie będzie miało na terenie miasta istotnego znaczenia gospodarczego, może jednak stanowić bazę surowcową dla działalności gospodarczej opartej na precyzyjnym przetwórstwie drewna np. galanteria drewniana.

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

#### 12.1.4 Funkcje specjalne

Funkcje specjalne (poligon wojskowy) należą do sfery usług. W ich konsekwencji następuje niestety eksploatacja zasobów środowiska przyrodniczego, zwłaszcza lasów. Powoduje to poważne zagrożenie środowiska przyrodniczego w sąsiedztwie miasta. Poligon jest zlokalizowany głównie w granicach gminy oraz częściowo w granicach miasta, gdzie znajduje się centrum poligonu.

#### 12.2 Sektor przemysłu przetwórczego

Przemysł przetwórczy w Nowej Dębie jest głównie skoncentrowany na terenie dawnych Zakładów Metalowych „Dezamet”, zlokalizowanych w zachodniej części miasta, za linią kolejową.

##### 12.3.1 Przemysł elektromaszynowy

Największymi zakładami tej branży są:

- W Zakładach Metalowych „DEZAMET” S.A., jest zatrudnionych ponad 550 pracowników. Wytwarza się tu oprzyrządowanie maszyn i narzędzia, wykonuje usługi galwaniczne i remontowe oraz obróbkę metali,
- W Zakładach Sprzętu Grzejnego „DEZAL” Sp. z o.o., jest zatrudnionych ok. 370 pracowników. Rodzaj działalności to produkcja żelazek, opiekaczy, tosterów oraz sprzętu gospodarstwa domowego,
- W Wytwórni Rurkowych Elementów Grzejnych „UNIDEZ” Sp. z o.o., jest zatrudnionych około 120 osób.

Poza wymienionymi zakładami w centrum miasta znajduje się Spółdzielnia Inwalidów, której asortyment produkcji obejmuje wyroby metalowe oraz sprzęt gospodarstwa domowego.

#### 12.3 Sektor obsługi

##### 12.3.1 Funkcja administracyjna

Funkcje administracyjne związana w mieście głównie z administracją samo-rządową. Zlokalizowane w centrum miasta w warunkach lokalowych i lokalizacyjnych nie odpowiadają jej obecnym potrzebom.

Do komercyjnych i niekomercyjnych instytucji, które wspomagają działalność gospodarczą na terenie miasta i gminy Nowa Dęba, należą:

- 2 banki (Oddział Banku Spółdzielczego w Tarnobrzegu i Filia Banku PEKAO S.A.);
- 3 Biura Radców Prawnych;
- Agencja Rozwoju Przemysłowego (Podstrefa TSSE - EUROPARK „Wisło-San”).

Administracja specjalna jest zlokalizowana w północno-wschodniej części osiedla Dęba Wieś.

##### 12.3.2 Funkcje mieszkaniowe

Zabudowa wielorodzinna zajmuje praktycznie całą centralną część miasta. Jej udział w strukturze zabudowy mieszkaniowej stanowi w mieście około 80%. Tak znaczny udział

budownictwa wielorodzinnego w konsekwencji przyczynia się do rosnącego zapotrzebowania mieszkańców na miejsca parkowania zamkniętego (garaże) i otwartego (parkingi) jak również na tereny ogrodów działkowych. Zabudowa jednorodzinna jest skoncentrowana w północnej oraz południowej części miasta. W centrum miasta występuje w niewielkim stopniu, głównie w południowej (rejon ul. Leśnej) oraz w północno-zachodniej (rejon ulicy Wczasowej i Kilińskiego) części miasta.

### 12.3.3 Usługi dla mieszkańców

Układ struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta jest trójczłonowy, pasmowy, co narzuca potrzebę kształtowania również trójczłonowego systemu obsługi. Zarys tego systemu jest dosyć czytelny, niemniej należy dążyć do jego krystalizacji, co powinno zostać przyjęte jako istotny cel polityki przestrzennej.

Obiekty, które należą do grupy tworzącej Centrum obsługi miasta i gminy są głównie zlokalizowane w rejonie ulic Rzeszowskiej i Słowackiego. Są to: administracja samorządowa, dworzec PKS, Poczta, Bank Spółdzielczy, Przychodnia Rejonowa, Komisariat Policji, hotel i stadion sportowy oraz obiekty handlu i gastronomii. Na północ od tego zgrupowania, w rejonie ulicy Kościuszki, Placu Zwycięstwa i ul. Żeromskiego, są zlokalizowane basen kąpielowy, Dom Kultury, Hala Targowa, obiekty szpitalne oraz pozostałe obiekty usługowe - zrealizowane na terenie nowego osiedla mieszkaniowego. Ten rejon jest kanwą śródmieścia, dominują tu funkcje usług lokalnych i ponadlokalnych.

Zarys centrum usługowego daje się zauważyć w północnej części miasta, w rejonie skrzyżowania ul. Kolejowej i drogi nr 9, gdzie wystąpiła już pewna koncentracja obiektów usługowych (obiekty GS „SCh”, remiza OSP Dęba, Szkoła Podstawowa nr 3 oraz Punkt Gazowniczy).

Zgrupowanie usług znajduje się na południu, w rejonie ul. Podleśnej (stacja paliw, OSP Poręby Dębskie oraz obiekt szkoły podstawowej nr 4), jest początkiem kolejnego lokalnego centrum. Rozwój usług może nastąpić w wyniku intensyfikacji działalności inwestycyjnej na terenie południowej jednostki osiedla Poręby Dębskie.

### 12.3.4 Funkcja usług turystycznych

Baza usług turystycznych w Nowej Dębie jest niezwykle uboga. Do nielicznych obiektów należą OSiR zlokalizowany przy stadionie sportowym, w którym znajdują się pomieszczenia noclegowe. Kolejny obiekt turystyczny, czyli sezonowa baza noclegowo-gastronomiczna jest zlokalizowana nad zalewem. W mieście brakuje hotelu, choćby o podstawowym standardzie. Usługi gastronomiczne są zlokalizowane głównie wzdłuż drogi nr 9.

### 12.3.5 Funkcja specjalna

Obiekty związane z obsługą funkcji specjalnych są skoncentrowane głównie w północno-wschodniej części Dęby Wsi, na granicy kompleksu leśnego, który jest bazą ćwiczeniowo-szkoleniową. Są to tereny i obiekty zakwaterowania, ćwiczeń i szkoleń oraz zaplecze techniczno-socjalne, które jest niezbędne do funkcjonowania poligonu o znaczeniu ponadkrajowym. Niektóre urządzenia, związane z obsługą tej funkcji, są zlokalizowane po zachodniej stronie miasta i są powiązane funkcjonalnie ciągiem ulic Kolejowej i Wojska Polskiego.

---

1) *Zmiana studium – Etap 1*   3) *Zmiana studium – Etap 3*   {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2*   {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

### 13. Problemy demograficzne i zatrudnienia

W artykuł 6 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się zakres zagadnień do sporządzenia w części kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium. Do najważniejszych zagadnień z problematyki infrastruktury społecznej należy zaliczyć te, które uwzględniają jakość życia mieszkańców miasta Nowa Dęba. W w/w ustawie pojęcie „jakość życia mieszkańców” nie jest sprecyzowane. Na podstawie tradycji nauk socjologicznych można przyjąć że pojęcie to odnosi się do sfery społecznej, kulturowej oraz demograficznej. Czynniki mówiące o jakości życia mieszkańców odnoszą się więc do tworzenia mieszkańcom warunków dostępu do dóbr cywilizacyjnych, jak dobra kultury, oświaty, nauki, higieny, opieki zdrowotnej itp.

W Studium zwraca się przede wszystkim uwagę na te elementy jakości życia, które mają aspekt przestrzenny, ważny ze względu na sposób zagospodarowania przestrzennego miasta.

Podstawowym celem rozwoju każdej wspólnoty samorządowej jest osiągnięcie zrównoważonego rozwoju społecznego i gospodarczego zharmonizowanego ze środowiskiem przyrodniczym. Pierwszym krokiem w celu określenia możliwości realizacji takiego zamierzenia była analiza uwarunkowań, problemów oraz priorytetów usystematyzowanych w trakcie zbierania i analizowania danych dotyczących dotychczasowego rozwoju miasta Nowa Dęba oraz szans i zagrożeń, które są związane z otoczeniem, zawartych w „Strategii Rozwoju Gospodarczego Gminy Nowa Dęba”.

Warunkiem powodzenia realizacji rozwoju zrównoważonego jest aktywność każdego obywatela, dobrze wyedukowanego, dobrze zorganizowanego, wychowanego w poszanowaniu tradycji, kultury, przyrody i w szacunku dla poglądów i pracy innego obywatela. W warunkach miasta Nowa Dęba najważniejszą rolę pełnią te struktury, które mogą przygotować jednostkę do aktywnych, niewymuszonych działań. Są to mianowicie:

- Rodzina, jako podstawowa komórka społeczna, dająca wychowanie w poszanowaniu tradycji, religii, rozbudzająca wrażliwość na otaczające zjawiska i potrzeby innych i kształtująca potrzeby kulturalne, umiejętność współżycia i współpracy z innymi, szacunek dla otaczającego środowiska i jego praw oraz rozbudzająca aktywność oraz pomysłowość dla samorealizacji jednostki,
- Szkolnictwo podstawowe i ponadpodstawowe, dające podstawy wiedzy ścisłej, przyrodniczej i humanistycznej oraz umiejętność współżycia i współpracy w większych grupach społecznych, kształtujące twórczy sposób podejścia do pracy oraz szacunek dla pracy innych,
- Organizacje młodzieżowe, w tym organizacje naukowe, ekologiczne, społeczne, organizacje religijne i kulturalne, zespoły sportowe, kształtujące umiejętność współdziałania w realizacji wspólnych celów,
- Organizacje i struktury samorządowe, kształtujące umiejętności podejmowania decyzji.

Rola omawianych struktur jest zdecydowanie zróżnicowana w układzie przestrzenno-demograficznym „miasto-wieś”. O ile w mieście Nowa Dęba większe znaczenie mają struktury i organizacje społeczne, polityczne, etniczne i kulturalne, sportowe a mniejsze

znaczenie rodzina i Kościół, o tyle na wsi, przywiązanej do tradycji i do religii, największe oddziaływanie na kształtowanie postaw ma rodzina i Kościół.

Rozważania zawarte w tym rozdziale opierają się na wynikach diagnozy oraz przeanalizowaniu uwarunkowań demograficznych i społecznych dotyczących w szczególności:

- wielkości ruchu i rozmieszczenia ludności w gminie,
- sytuacji na rynku pracy,
- zasobach mieszkaniowych,
- ocenie usług i zapewnieniu rekreacji.

Na podstawie powyższych przeanalizowano mocne i słabe strony rozwoju miasta Nowa Dęba, a w konsekwencji zostały zarysowane kierunki rozwoju infrastruktury demograficznej gminy.

### 13.1 Podsumowanie uwarunkowań społeczno-demograficznych Demografia

Liczba ludności w mieście Nowa Dęba wynosi ogółem 12 307 mieszkańców (stan na 1999 rok). Prognoza zawarta w materiałach do planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego do roku 2010 określa wzrost ludności w mieście do 12 700 mieszkańców.

Aktualnie liczba ludności w mieście jest stabilna, a saldo migracji w ostatnich latach jest dodatnie. Występuje nieznaczna migracja ludności ze wsi do miasta. Przyrost naturalny w mieście jest wysoki, dlatego też nie występuje zagrożenie „starzejącego się społeczeństwa”. Uogólniając trzeba stwierdzić, że sytuacja demograficzna miasta jest pomyślna. Miasto posiada rozwojowe źródła wzrostu ludności zarówno naturalne, jak i migracyjne oraz zasoby siły roboczej. Proces przyrostu liczby mieszkańców w mieście wiąże się z przygotowaniem terenów budowlanych w atrakcyjnych miejscach, terenów w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną i społeczną.

#### Praca

Bezrobocie jest najbardziej dotkliwym problemem społecznym miasta Nowa Dęba. Stale wzrasta liczba bezrobotnych, na koniec 1999 roku zarejestrowano w mieście 614 osób poszukujących pracy. Stopa bezrobocia wyrażająca stosunek liczby osób bezrobotnych zarejestrowanych do liczby ludności czynnej zawodowo wynosi w mieście 0,17. Wśród osób bezrobotnych dominują osoby posiadające wykształcenie zawodowe (około 40%), następnie osoby z wykształceniem podstawowym i średnim zawodowym (po około 20%).

Zmniejszenie bezrobocia próbuje się uzyskać poprzez aktywną politykę finansową (ulgi podatkowe) oraz przeznaczenie nieruchomości komunalnych na cele usługowe i małej przedsiębiorczości (dzierżawę lub sprzedaż). Szansą jest rozwój przedsiębiorczości wśród drobnych podmiotów gospodarczych oraz konieczna restrukturyzacja kilku dużych obszarów przemysłowych zlokalizowanych na terenie gminy i gmin sąsiednich. Szansą rozwiązania tych problemów jest utworzona rozporządzeniem Rady Ministrów w 1997 roku Tarnobrzесьkiej Specjalna Strefa Ekonomiczna EURO-PARK Wisło-San. W granicach strefy zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych w oparciu o już zagospodarowane tereny i obiekty

przemysłowe z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej jak i obszary wymagające doinwestowania.

W ramach działalności w strefie ekonomicznej zakłada się utworzenie 800 nowych miejsc pracy. Kolejne 1500 nowych miejsc pracy może dać zagospodarowanie przez inwestorów około 45 ha częściowo zalesionych gruntów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę.

Atutem strefy są duże zasoby wykwalifikowanej siły roboczej oraz kadry technicznej i administracyjnej. W Nowej Dębie funkcjonują licea ekonomiczne, ogólnokształcące i zespół szkół zawodowych. Rozwinięty w Nowej Dębie przemysł elektromaszynowy, o zaawansowanym stopniu technologii, wymusza wysokie kwalifikacje kadry technicznej i zarządczej, które mogą być przydatne w przemyśle maszynowym, motoryzacyjnym i budowlanym. Warunkiem funkcjonowania istniejących zakładów i realizacji nowych jest poprawa oddziaływania na środowisko, poprawa stanu technologii racjonalne zużycie energii i wody oraz odpowiednie wykorzystanie terenów, czyli „czystość ekologiczna”.

Przekwalifikowanie znacznej części pracowników zwalnianych z firm działających na terenie, gdzie utworzono strefę, oraz wyjście naprzeciw oczekiwaniom inwestorów w zakresie zapewnienia odpowiednio wyszkolonych kadr będzie możliwe przy współudziale Urzędu Pracy właściwego dla Nowej Dęby oraz przy pomocy licznych instytucji szkolących. Zakłada się współdziałanie zarządzającego w tej dziedzinie w celu określenia zapotrzebowania na poszczególne rodzaje zawodów w obrębie strefy. W zakresie działalności szkoleniowej stymulowanie zmian profili nauczania oraz nawiązywanie kontaktów z instytucjami wspomagającymi finansowanie szkoleń.

Na terenie miasta notowany jest stały przyrost podmiotów gospodarczych szczególnie w handlu i naprawach, przemyśle i budownictwie, natomiast jeśli chodzi o małe firmy to występuje tu stosunkowo duża płynność w ich uruchamianiu i likwidowaniu. Szacuje się, że w 1998 roku w mieście było zarejestrowanych 699 podmiotów gospodarczych, wśród których znajduje się największy zakład w gminie DEZAMET S.A. zatrudniający 566 pracowników. Zakład ten ma bardzo długą tradycję w historii miasta, pełnił rolę czynnika miastotwórczego i wpływał na jego rozwój społeczno-gospodarczy. W dalszym ciągu koncentruje się tutaj największe zatrudnienie i produkcja, w wyniku programów restrukturyzacji utworzono spółki z ograniczoną odpowiedzialnością branży metalowej.

Reasumując, istniejąca na terenie ZM DEZAMET podstrefa rozproszonej Tarnobrzeskiej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK „Wisło-San” daje nadzieje na przyciągnięcie inwestorów i kapitału, a tym samym na zwiększenie możliwości znalezienia pracy dla mieszkańców.

### Zasoby mieszkaniowe

Zabudowa mieszkaniowa na terenie miasta występuje w formie zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej. Aktualnie rozwój budownictwa mieszkaniowego opiera się na budownictwie indywidualnym – jednorodzinnym (Poręby i Dęba Wieś). Zasoby mieszkaniowe miasta Nowa Dęba to 3282 mieszkania w 1998 roku. Wskaźnik liczby osób na izbę wynosi 1,04, średnia wielkość mieszkania wynosi 56 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, na jednego mieszkańca przypada przeciętnie 15,7 m<sup>2</sup>. W latach 1995-1998 zostały oddane do użytku 42 mieszkania. Ocenia się, że dla osiągnięcia aktualnych, przeciętnych standardów należy zwiększyć zasoby mieszkaniowe o około 15%. Dla osiągnięcia progu 300 mieszkań na 1000 mieszkańców należy zwiększyć zasoby mieszkaniowe w mieście o około 56%. Miasto posiada tereny uzbrojone w celu lokalizacji budownictwa mieszkaniowo-usługowego.

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

## Usługi

Problem usług w mieście jest jednym z najistotniejszych, ponieważ wiąże się bezpośrednio z jakością życia mieszkańców oraz daje możliwości tworzenia nowych miejsc pracy na terenach nieuprzemysłowionych.

Sektor prywatny praktycznie przejął handel w całości. Procesy restrukturyzacyjne i przekształcenia przebiegają tu najszybciej. W sieci handlowej dominują sklepy małe. Słabe strony handlu to niska konkurencyjność drobnych firm, słabość ekonomiczna, mała liczba sklepów specjalistycznych i niska siła nabywcza ludności. Innym czynnikiem wpływającym na wielkość podaży i popytu w Nowej Dębie jest bliskość dużych miast np.: Tarnobrzeg, Rzeszów. Pozostałe dziedziny usług charakteryzują się podobnymi problemami. Usługi handlu, gastronomii i rzemiosła skomercjalizowały się już do tego stopnia, że gospodarka rynkowa będzie decydowała o ich wielkości i rozmieszczeniu.

Baza terenowa usług publicznych (usługi zdrowia, usługi oświaty) wydaje się obecnie wystarczająca, konieczna jest natomiast poprawa standardów, czyli modernizacja i rozbudowa oraz wyposażenie w specjalistyczny sprzęt. Ważna jest również poprawa dostępności do podstawowego poziomu usług.

Stworzenie dogodnych warunków ekonomicznych oraz finansowych dla przedsiębiorczości i aktywnych postaw może i powinno spowodować uzupełnienie oferty usługowej o dziedziny, które są aktualnie potrzebne. Szczegółowy plan rozwoju i zadania konieczne do przedsięwzięcia zawiera opracowana i przyjęta przez gminę Strategia Rozwoju Gospodarczego Gminy Nowa Dęba.

### 13.2 Zarys celów i kierunków rozwoju miasta Nowa Dęba

- a) Zahamowanie procesów bezrobocia i zapewnienie zatrudnienia mieszkańcom miasta

W mieście Nowa Dęba powinno się prowadzić politykę zatrudnienia zgodną z celami:

Zwiększenie zdolności znalezienia pracy;

Rozwijanie zdolności adaptacji pracodawców i pracowników do nowych wymagań rynku,

Rozwój przedsiębiorczości,

Niedyskryminacja w zatrudnieniu.

Działania te powinny skupiać się na:

Walce z bezrobociem poprzez szkolenia i przekwalifikowanie bezrobotnych,

Poprawie kwalifikacji pracowników, uwzględniających zmiany technologiczne i zmiany na rynku pracy (kształcenie ustawiczne dorosłych),

Zwiększenie szans młodzieży na znalezienie pracy (edukacja zawodowa w systemie szkolnym i pozaszkolnym),

Promocja równych szans na rynku pracy, przeciwdziałanie marginalizacji grup ryzyka,

Tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi funkcjonujących na terenie miasta firm i instytucji,

Tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi nowych firm i instytucji,

Rozwój turystyki tranzytowej,

Aktywizacja gospodarcza terenów zlokalizowanych przy głównych trasach komunikacyjnych,

Nowe zagospodarowanie terenów przemysłowych.

b) Rozwój zasobów mieszkaniowych

Obszary zabudowane to przede wszystkim osiedla i zespoły mieszkaniowe tworzące zwartą zabudowę. Większość z nich z uwagi na swój wiek nie spełnia oczekiwań współczesnego społeczeństwa ze względów funkcjonalnych, powierzchniowych i wyposażenia, a także z uwagi na stan techniczny.

Działania rozwojowe zasobów mieszkaniowych powinny równolegle obejmować dwa kierunki:

Modernizację starej substancji mieszkaniowej, polegającą na:

podnoszeniu standardów zamieszkiwania osiągnęte przez:

- remontowanie starych zasobów,
- zwiększanie powierzchni mieszkalnej,
- dodatkowe wyposażenie i doprowadzanie wszelkich mediów, w tym eliminujących ogrzewanie węglem,

przywracaniu estetyki otoczenia poprzez,

- naprawy elewacji,
- urządzenie zieleni i małej architektury,
- porządkowanie wewnątrz międzyblokowych i dziedzińców poprzez likwidację przypadkowej zabudowy, oraz oficyn w złym stanie technicznym, a w ich miejscu tworzenie atrakcyjnych form usług uzupełniających sieć ośrodków podstawowych,
- stopniowe wyburzanie starych kompleksów barakowych w centrum miasta z przeznaczeniem na garaże.

Działania te powinny objąć w pierwszej kolejności zabudowę wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, położonych w centralnych punktach zespołów osiedlowych i miejscach widokowych.

Realizację nowego budownictwa mieszkaniowego na terenach:

czystych ekologicznie,  
dobrze skomunikowanych,  
korzystnie usytuowanych (nachylenie terenu, strony świata),  
z zapewnieniem pełnego uzbrojenia,  
w miejscach wyburzeń i w lukach budowlanych,

przy uwzględnieniu:

budowy małych domów mieszkalnych,  
mieszkań o wysokim standardzie,  
budownictwa jednorodzinnego,



miejsc garażowych.

c) Podnoszenie standardów usług i zapewnienie rekreacji

### Ochrona społeczna

Podnoszenie jakości życia mieszkańców to również zapewnienie ochrony społecznej na którą składają się:

#### ➤ Ochrona zdrowia

Miasto Nowa Dęba posiada wystarczającą ilość łóżek w zakładach lecznictwa zamkniętego oraz wystarczającą ilość zakładów lecznictwa otwartego nie wymagających wzrostu ilościowego.

Poprawę jakości życia mieszkańców należy uzyskiwać poprzez:

podnoszenie jakości świadczonych usług medycznych,  
wymianę sprzętu i odpowiednie wyposażanie placówek,  
wzbogacanie usług poprzez prywatne Zakłady Opieki Zdrowotnej.

#### ➤ Pomoc społeczna

Rozmieszczenie placówek pomocy społecznej jest równomierne ale niewystarczające.

Poprawę jakości życia mieszkańców można osiągnąć poprzez:

sukcesywny i równomierny rozwój placówek o ile takie potrzeby wystąpią,  
poprawę warunków funkcjonowania placówek,  
Rozbudowę Środowiskowego Domu Pomocy działającego przy Miejsko-Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej,  
Poprawę dostępności i skuteczności systemu pomocy społecznej.

### Edukacja

Na podstawie przedstawionych uwarunkowań, przyjętej Strategii Rozwoju Gospodarczego Gminy Nowa Dęba oraz opracowanej Gminnej Polityki Oświatowej, należy stwierdzić, że poziom usług oświaty kształtuje się na poziomie średnim.

Miasto posiada prawidłowe proporcje liczby szkół do ilości mieszkańców w wieku szkolnym. Szkolnictwo nie wymaga budowy nowych obiektów oświatowych.

Rozwój edukacji należy osiągać poprzez:

podnoszenie standardu szkół prowadząc stałą ich modernizację i wyposażanie,  
budowę sal gimnastycznych w szkołach określonych w strategii,  
udostępnienie młodzieży pomocy dydaktycznych i ułatwienie korzystania z obiektów sportowych i obiektów kultury,  
rozwój szkolnictwa wyższego,  
uwzględnienie potrzeb budowy szkół w przypadku realizacji dużych osiedli mieszkaniowych,  
intensywne nauczanie języków obcych.

## Rekreacja

Każde społeczeństwo bez względu na warunki ekonomiczne i środowiskowe wymaga poprawy warunków egzystencji w tym również regeneracji sił.

Realizując jedną z podstawowych zasad planowania przestrzennego t.j. poprawy warunków zamieszkiwania należy pamiętać o stworzeniu warunków do wypoczynku, rekreacji i sportu.

Miasto Nowa Dęba charakteryzuje się potencjałem rekreacyjnym, który wymaga:

- stałego podnoszenia standardów i modernizacji istniejących obiektów i terenów sportowych oraz podnoszenia jakości obsługi;
- ułatwienia dostępności pomiędzy zespołami mieszkaniowymi, a obiektami i terenami rekreacyjnymi i sportowymi poprzez tworzenie bezkolizyjnych sieci dróg i ścieżek rowerowych;
- zwiększenia atrakcyjności ośrodków sportowo-rekreacyjnych poprzez rozszerzenie programu, rozbudowę bazy gastronomicznej i hotelowej o standardach akceptowanych przez użytkowników;
- realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych o zasięgu ponad miejskim (aqua parki, korty tenisowe, hale sportowe, baseny);
- kontynuowania programu budowy sal gimnastycznych ogólnodostępnych w szkołach;
- wzrostu uczestnictwa mieszkańców w życiu kulturalnym;
- promowania i udostępniania obiektów zabytkowych (przemysłu, techniki i obronności);
- tworzenia warunków do obserwowania fauny i flory;
- upowszechniania sportu i rekreacji jako formy czynnego wypoczynku;
- wspierania klubów sportowych i stowarzyszeń.

### 14. Środowisko kulturowe - wartości i zasady ochrony

Na terenie miasta Nowa Dęba zachowały się nieliczne historyczne dobra kultury narodowej, czego główną przyczyną jest młody wiek miasta. Do najważniejszych należą: dwa cmentarze, Miejsce Pamięci Narodowej

i trzy stanowiska archeologiczne: kultury pucharów lejkowatych 2/2/95-74, z epoki wczesnego brązu 3/12/95-74 oraz stanowisko kulturowo nieokreślone, prawdopodobnie dymarki 4/13/95-74.

Utrzymywanie istniejących wartości historycznych, odpowiednie ich wyeksponowanie w krajobrazie, podporządkowanie im koncepcji rozwoju przestrzennego oraz charakteru architektonicznego podniesie znaczenie miasta w regionie i przyczyni się do rozwoju aktywności społecznej.

### 15. Układ komunikacyjny i potrzeby w zakresie jego usprawnienia

#### 15.1 Uwarunkowania ograniczające rozwój

Wysoki stopień degradacji technicznej infrastruktury komunikacyjnej,

Ograniczenia kapitałowe w realizacji niezbędnych inwestycji komunikacyjnych,

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

Problem utrzymania dotychczasowej infrastruktury komunikacyjnej na niezbędnym poziomie technicznym,  
Przebieg drogi krajowej nr 9 relacji Radom - Barwinek,  
Istniejące linie kolejowe,  
Mała ilość połączeń komunikacyjnych PKP,  
Przebieg ruchu tranzytowego przez miasto,  
Brak miejsc parkingowych,  
Istniejący poligon wojskowy,  
Projektowane lotnisko na terenie poligonu wojskowego.

### 15.2 Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi

Historyczne tradycje powiązań komunikacyjnych w skali kraju i regionu (drogowe i kolejowe),  
Trwałe związki funkcjonalno-przestrzenne na obszarze województwa i powiatu,  
Istniejąca infrastruktura drogowa,  
Istniejąca infrastruktura kolejowa,  
Położenie przy drodze krajowej nr 9 o funkcji międzyregionalnej i międzynarodowej,  
Możliwość przełożenia drogi krajowej nr 9 po stronie zachodniej miasta,  
Komerccjalizacja otoczenia projektowanego skrzyżowania „południowego” drogowego (ul. Bieszczadzkiej z proj. przełożeniem drogi nr 9),  
Bliska lokalizacja miast Tarnobrzega, Sandomierza, Stalowej Woli,  
Położenie miasta w systemie powiązań dalekiego zasięgu jako generatora rozwoju gospodarczego,  
Dobre połączenia wewnętrzne i zewnętrzne miasta komunikacją zbiorową.

### 15.3 Kierunki rozwoju systemu komunikacji

Polityka w zakresie rozwoju systemu komunikacyjnego polega na tworzeniu warunków sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania osób, ładunków oraz informacji w powiązaniach wewnętrznych i zewnętrznych, przy zachowaniu zasady równoważenia ruchu pieszego i rowerowego, pojazdów transportu indywidualnego i komunikacji zbiorowej oraz dążeniu do minimalizacji uciążliwości ruchu i urządzeń komunikacyjnych w stosunku do środowiska.

Polityka w zakresie rozwoju systemu komunikacji ma zapewnić:

możliwość sprawnego dotarcia do określonego celu podróży w powiązaniach wewnętrznych i zewnętrznych,  
poprawę standardów podróży (czas dotarcia i warunki podróży),  
racjonalizację ruchliwości mieszkańców - oddziaływanie na wybór środka lokomocji,  
wyrównanie nierównomierności obsługi transportowej poszczególnych obszarów miasta,  
dostęp do systemu transportowego osobom niepełnosprawnym,  
wykorzystanie położenia miasta w systemie powiązań zewnętrznych dalekiego zasięgu jako generatora rozwoju gospodarczego.

Jako podstawę rozwiązań komunikacyjnych przyjmuje się, że istniejący układ drogowy miasta zostanie poddany modernizacji i uzupełnieniom także o planowane elementy zamierzeń krajowych, przy wspomaganie go układem tras komunikacji rowerowej i pieszej.

W zakresie rozbudowy układu drogowego zakłada się:

- 1) modernizację istniejącej drogi krajowej międzyregionalnej nr 9 relacji Radom - Barwinek (01GP),
- 2) modernizację istniejącej drogi wojewódzkiej nr 872 relacji Łoniów- Majdan Królewski - Nisko (03KG),
- 3) budowę obwodnicy z ominięciem miasta po stronie zachodniej [*w zależności od wybranego wariantu*]<sup>3</sup> w ciągu drogi krajowej nr 9 ze wszystkimi obiektami towarzyszącymi (02 GP),
- 4) modernizację dróg (ulic) miejskich,
- 5) rozbudowę sieci parkingów w mieście,
- 6) komercjalizację otoczenia projektowanego "południowego" skrzyżowania drogowego (ul. Bieszczadzka),
- 7) modernizację skrzyżowań ulic miejskich z drogą krajową nr 9,
- 8) budowę chodników i oświetlenie dróg.

W stosunku do powyżej podanych zadań ustala się podjęcie intensywnych działań zmierzających do przyspieszenia prac modernizacyjnych drogi krajowej nr 9 oraz budowy obwodnicy miejskiej z urządzeniami towarzyszącymi.

Ponadto ustala się konieczność:

1. przyspieszenia współdziałania [*Rady Zarządu*]<sup>3</sup> Miasta i Gminy z administracją wojewódzką i centralną na rzecz przyspieszenia realizacji obwodnicy,
2. utrzymania niezbędnych rezerw terenowych pod rozbudowę układu komunikacyjnego,
3. eliminacji skutków zaniedbań i opóźnień realizacyjnych w inwestycjach komunikacyjnych,
4. zabezpieczenia realizacji niezbędnych przedsięwzięć komunikacyjnych, poprzez zwiększenie na ten cel środków finansowych z budżetu miasta i gminy,
5. współpracy władz miasta i gminy z administracją powiatową w zakresie poprawy stanu dróg powiatowych oraz zwiększenie wpływu gminy na zarządzanie drogami powiatowymi na terenie miasta.

#### 15.4 Zasady kształtowania sieci drogowej

Kształtowanie sieci drogowej powinno następować:

- zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie - w stosunku do określenia parametrów drogi,
- zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 czerwca 2000 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 838, z 2000r.) w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych - w stosunku do określenia odległości sytuowania obiektów budowlanych przy drogach,
- zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki morskiej z dnia 5 maja 1999r. (Dz.U. Nr 47, poz. 476 z 1999r; z późniejszymi zmianami Dz.U. Nr 52, poz. 627 z 2000r.) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonanie robót ziemnych, budynków lub

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon i pasów przeciwpożarowych – w stosunku do określenia odległości usytuowania budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych,

- zgodnie z Zarządzeniem nr 5195 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995r. - w stosunku do najmniejszych zalecanych odległości drogi publicznej od budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy stosować określone minimalne szerokości ulic, w liniach rozgraniczających, z punktu widzenia potrzeb komunikacyjnych.

Zgodnie z II Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, przyjęto następujące szerokości ulic w liniach rozgraniczających:

- drogi krajowe  
Klasa drogi (ulicy) **GP**  
Przekrój poprzeczny ( liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - **1x2, 2X2**  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju jednojezdniowym - **30m**  
dwujezdniowym - **40 m**  
Dla projektowanego przełożenia drogi krajowej należy przyjąć najmniejszą szerokość w liniach rozgraniczających – **60 m**.

Klasa drogi (ulicy) **G**  
Przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - **1x2, 2X2**  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju jednojezdniowym - **25 m**  
dwujezdniowym - **35 m**

- drogi wojewódzkie  
Klasa drogi (ulicy) **G**  
Przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - **1x2, 2X2**  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju jednojezdniowym - **25 m**  
dwujezdniowym - **35 m**

Klasa drogi (ulicy) **Z**  
Przekrój poprzeczny ( liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - **1x2**  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju jednojezdniowym - **20 m**

- drogi powiatowe  
Klasa drogi **Z**  
Przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - **1x2**  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju jednojezdniowym - **20**

- drogi gminne  
Klasa drogi **L, D**  
Przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - **1x2**  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju jednojezdniowym - **10 - 15 m.**

Szerokość w liniach rozgraniczających drogi powinna być zwiększona jeżeli zawiera ona elementy uzbrojenia podziemnego (gaz, woda, kanalizacja, telekomunikacja, elektroenergetyka) lub inne urządzenia.

Drugim bardzo istotnym czynnikiem ze względu na poprawność rozwiązań komunikacyjnych, bezpieczeństwo ruchu jest zasada dostępności jezdni. Wiąże się to z odpowiednimi odstępami między skrzyżowaniami, liczbą włączeń i wyłączeń oraz parkowaniem.

Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie podaje w tym zakresie szczegółowe rozwiązania.

Obiekty budowlane przy drogach powinny być sytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległościach co najmniej:

L. p.	Rodzaj drogi	Na terenie Zabudowy Miast i wsi	Poza terenem Zabudowy
1.	Droga ogólnodostępna: a) krajowa b) wojewódzka, powiatowa c) gminna	10 m 8 m 6 m	25 m 20 m 15 m

Zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 czerwca 2000 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 838, z 2000r.) w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

Natomiast zaleca się, aby najmniejsze odległości drogi publicznej od budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi, w nawiązaniu do zarządzenia nr 5/95 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995 r. wynosiły odpowiednio:  
WPD - 2

KLASA TECHNICZNA DROGI	KATEGORIA DROGI	OBIEKTY PRZEZNACZONE NA POBYT LUDZI:		
		Mieszkaniowe i budynki Użyteczności publicznej		Budynki szpitalne, sanatoriów i wymagające szczególnej ochrony
		Jednokondygnacyjne	Wielokondygnacyjne	

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

III / GP /	Krajow a o znaczeni u ponad- regionalnym	50 m	70 m	200 m
III, / GP / IV / GP,G /	Krajow a o znaczeni u regionalnym	30 m	40 m	130 m
IV, V /G, Z /	Wojewódz ka, powiatowa	30 m	40 m	130 m
V / L, D /	Gminna	15 m	20 m	80 m

## 16. Infrastruktura techniczna – stan i możliwości rozwoju

W kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba duże znaczenie odgrywa rozwój infrastruktury technicznej. Rozwój ten stanowi część długofalowego procesu zmian struktury przestrzennej wyznaczonego z jednej strony przez cele rozwoju miasta, a z drugiej przez możliwości i ograniczenia (uwarunkowania) wynikające ze stanu istniejącego.

W celu określenia potencjalnych możliwości wykorzystania przestrzeni oraz wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu, niezbędnych do realizacji celów rozwoju, określone zostały obszary o różnych stopniach wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z wyodrębnieniem obszarów do modernizacji i przebudowy istniejących systemów, w tym z określeniem obszarów priorytetowych oraz określono obszary rozbudowy i budowy nowych systemów. Obszary te przedstawiono na schemacie graficznym: *Stan i możliwości rozwoju infrastruktury technicznej w Mieście Nowa Dęba*.

Jednocześnie z wprowadzaniem niezbędnych urządzeń infrastrukturalnych na terenach obecnie zainwestowanych, postuluje się skierowanie rozwoju sieci technicznych na tereny potencjalnie przeznaczone pod nowe inwestycje.

### 16.1 Gospodarka wodna

#### 16.1.1 Zaopatrzenie w wodę

Ze względu na wysoki stopień pokrycia siecią wodociągową miasta Nowa Dęba (około 99%) oraz stosunkowo dobry stan techniczny sieci wodociągowej, prowadzenie gospodarki w tym zakresie powinno koncentrować się głównie na zapewnieniu dostaw wystarczających ilości wody o dobrej jakości.

Istniejące ujęcie wód i realizowana sieć wodociągowa zabezpieczają potrzeby mieszkańców Nowej Dęby na kilkanaście, a nawet na kilkadziesiąt najbliższych lat. Plany rozbudowy sieci dotyczą głównie terenów nowoinwestowanych.

Jako zadanie ciągłe należy przyjąć systematyczne badanie jakości wody z ujęć oraz, o ile istnieje taka możliwość, badanie jakości wody dopływającej do odbiorców.

Dla poprawy sytuacji wskazana jest okresowa intensyfikacja wymiany instalacji wodociągowych i renowacji sieci, a także ewentualna modernizacja przestarzałych i wyeksploatowanych urządzeń uzdatniania wody.

W najbliższym czasie należy wymienić bądź uszczelnić najwcześniej wybudowane (1950r.) przewody wodociągowe, które z powodu złego stanu technicznego powodują straty wody na przesyśle oraz stwarzają zagrożenie zanieczyszczenia dostarczanej wody.

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

### 16.1.2 Melioracje

W celu przywrócenia właściwych stosunków gruntowo-wodnych na terenie miasta Nowa Dęba należy zweryfikować istniejące plany melioracyjne i opracować program melioracji, uwzględniający zarówno ochronę terenów przed cyklicznymi i długotrwałymi zalewami, jak również ochronę przed nadmiernym osuszeniem terenu. Program taki należy następnie sukcesywnie realizować. Planowane prace melioracyjne powinny dotyczyć głównie północno-wschodnich terenów miasta.

### 16.2 Gospodarka ściekowa

Sanitarna sieć kanalizacyjna na terenie miasta Nowa Dęba istnieje w dzielnicy Poręby Dębskie oraz w Osadzie Dęba. Obecnie stopień kanalizacji wynosi około 80%.

Powstające w Nowej Dębie ścieki, łącznie ze ściekami przemysłowymi (również podczyszczonymi) oczyszczane są w mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków komunalnych położonej w zachodniej części miasta.

Po realizacji II-go etapu budowy oczyszczalnia ta będzie dysponować rezerwami przepustowości hydraulicznej umożliwiającymi obsługę miasta, osiedla Dęba, osiedla Poręby oraz sołectw: Alfredówka, Tarnowska Wola, Rozalin.

Jako docelowy stopień skanalizowania terenu miasta przyjmuje się ilość osób korzystających z kanalizacji na poziomie 85% ogółu mieszkańców Nowej Dęby, który zostanie osiągnięty dzięki realizacji istniejących planów rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacyjnej.

W mieście istnieje również sieć kanalizacji deszczowej, funkcjonuje jednak tylko w niewielkiej części.

Stworzenie sprawnego systemu oczyszczania ścieków deszczowych będzie realizowane poprzez:

- budowę kanalizacji deszczowej na większości terenów miasta,
- modernizację istniejących sieci kanalizacji deszczowej,
- likwidację istniejących wielu wylotów kolektorów deszczowych odprowadzających ścieki nieoczyszczone bezpośrednio do rzeki Dęba,
- budowę osadników wód deszczowych zaprojektowanych w dzielnicy Poręby Dębskie oraz w północno-wschodniej części miasta, wraz z zachowaniem stref ochronnych wokół osadników o szerokości 100 m.

### 16.3 Gospodarka komunalna

Miasto Nowa Dęba, podobnie jak gmina, nie posiada własnego składowiska odpadów komunalnych.

W mieście wdrożony jest system organizacyjny cyklicznego odbioru odpadów bezpośrednio z posesji prywatnych. Wywozem gromadzonych odpadów oraz ich utylizacją zajmuje się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z Nowej Dęby, które eksploatuje wspólnie z PGKiM Sp. z o.o. Tarnobrzeg składowisko odpadów komunalnych w Piasecznie. Wysypisko to nie spełnia wymaganych kryteriów ekologicznych, a jego rezerwy pojemnościowe są szacowane na około 2 najbliższe lata.

Zgodnie z opracowanym w 1999r. „Programem ochrony środowiska przed odpadami komunalnymi w Mieście i Gminie Nowa Dęba” przyjęte zostały do wykonania następujące działania:

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*  
2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*



- zapewnienie możliwości unieszkodliwiania odpadów komunalnych poza terenem gminy;
- współdziałanie Urzędu Gminy z jednostkami organizacyjnymi i osobami podejmującymi zbieranie i zagospodarowanie odpadów przydatnych do wykorzystania;
- prowadzenie ewidencji ilości i jakości odpadów wytwarzanych na terenie miasta i gminy;
- wprowadzenie obowiązku selektywnego gromadzenia odpadów mających właściwości surowców wtórnych, powstających w znacznych ilościach i dających się wyselekcjonować od pozostałych.

Powyższe działania są zgodne z wytycznymi „Programu ochrony środowiska dla woj. tarnobrzesckiego” opracowanego w 1996r. Założono w nim, że optymalnym rozwiązaniem gospodarowania odpadami na terenie województwa tarnobrzesckiego będą działania zgodne z następującym scenariuszem:

1. kompostowanie w ogródkach przydomowych części organicznych odpadów na terenach wiejskich;
2. kompostowanie w przyzmach lub bioreaktorach (kontenerach) odpadów zielonych pochodzących z targowisk, parków i terenów rekreacyjnych;
3. odzysk surowców wtórnych tj. szkło, makulatura, metale, tworzywa sztuczne - poprzez selektywną zbiórkę i sortowanie;
4. selektywną zbiórkę odpadów niebezpiecznych;
5. kompostowanie bioodpadów zbieranych selektywnie z niektórych miast;
6. składowanie pozostałych odpadów w wybranych grupach gmin.

Według powyżej przytoczonego dokumentu gospodarka odpadami w mieście i gminie Nowa Dęba powinna być prowadzona wspólnie z gminami: Tarnobrzeg, Sandomierz, Baranów Sandomierski, Grębów.

Założono, iż w tej grupie gmin, w okresie 1997-2010 ilość odpadów wymagających składowania wyniesie 269 tys. Mg. Ponieważ obecnie brak jest składowisk, wymagana więc będzie budowa nowych składowisk o pojemności ok. 360 tys. m<sup>3</sup>.

Jako najważniejsze zadanie w zakresie gospodarki odpadami na terenie miasta i gminy Nowa Dęba przyjmuje się utworzenie w możliwie krótkim czasie, wspólnie z PGKiM Tarnobrzeg oraz z udziałem innych okolicznych gmin, Zakładu Utylizacji Odpadów, którego działalność ukierunkowana byłaby na stworzenie i wdrożenie systemu utylizacji odpadów zgodnego z istniejącymi uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.

#### Cmentarze

Na terenie miasta Nowa Dęba istnieje jeden czynny cmentarz komunalny zajmujący powierzchnię 3,9 ha, wraz z rezerwą terenową 4,5 ha. Według danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Nowa Dęba, powierzchnia ta pokryje potrzeby na najbliższe 10-15 lat.

#### 16.4 Zaopatrzenie w gaz ziemny i gospodarka ciepła

Zaopatrzenie w gaz ziemny odbiorców z terenu miasta Nowa Dęba opiera się o gazociąg wysokoprężny:

"Sędziszów - Komorów - Sandomierz - Lubenia" Ø 350/300 CN 40.

W mieście znajdują się stacje redukcyjno-pomiarowe I° i II°, zlokalizowane:

- 1) przy ul. Kościuszki - 1 500 Nm<sup>3</sup>/h,
- 2) przy ul. Leśna - 600 Nm<sup>3</sup>/h,
- 3) na os. Północ - 500 Nm<sup>3</sup>/h.

W/w urządzenia oraz sieć średnioprężna i niskoprężna gazu ziemnego zabezpieczają docelowe potrzeby mieszkańców Miasta Nowa Dęba.

Jako docelowy stopień zaopatrzenia mieszkańców miasta Nowa Dęba w gaz ziemny przyjmuje się poziom 85% budynków podłączonych do sieci gazowej. W obiektach, do których nie jest doprowadzony gaz ziemny wskazane jest przeprowadzenie modernizacji istniejących kotłowni węglowych na kotłownie opalane olejem opałowym, gazem płynnym lub energią elektryczną.

Zaopatrzenie w ciepło miasta Nowa Dęba realizują ciepłownie lokalne:

- węglowa – Zakład Czynników Energetycznych,
- gazowe – Tarnobrzaska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Jana Pawła II, ul. Kościuszki,
- gazowa – Nowodębska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Szkolna,
- gazowo-olejowa Szpital Miejski ul. M. Curie – Skłodowskiej,

które całkowicie zabezpieczają potrzeby miasta.

Rada Miejska w Nowej Dębie w dniu 31.01.2001 podjęła Uchwałę Nr XXXII/235/2001 zatwierdzającą „Plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Nowa Dęba”.

## 16.5 Energetyka

Teren Miasta Nowa Dęba zasilany jest w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilającego:

- GPZ w Nowej Dębie - GPZ 110/15/6 kV;

z którego została poprowadzona linia wysokiego napięcia:

- EN 110 kV „Nowa Dęba – Kolbuszowa”.

Pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi należy pozostawić tereny w dotychczasowym użytkowaniu.

Teren Miasta Nowa Dęba jest w pełni zelektryfikowany.

Z informacji uzyskanych z Rzeszowskiego Zakładu Energetycznego S.A. wynika, że na terenie Miasta Nowa Dęba nie planuje się żadnych zamierzeń inwestycyjnych w zakresie obiektów kubaturowych i sieciowych o napięciu 110 kV.

Proponuje się, aby pozostałe linie napowietrzne SN –15 kV sukcesywnie wymieniać na linie kablowe w terenach zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania.

## 16.6 Telekomunikacja

Teren Miasta Nowa Dęba jest w pełni uzbrojony w sieć telefoniczną.

Na terenie miasta zlokalizowane są:

główna magistrala światłowodowa Tarnobrzeg - Nagnajów - Nowa Dęba - Majdan Królewski - Rzeszów T.P. S.A.;

kabel miedziany dalekosiężny Tarnobrzeg - Nowa Dęba – Rzeszów;

centrala telefoniczna cyfrowa o pojemności (w maju 2000r.) 3 120 NN + 8 ISDN BNA, zajętość 3 056 NN + 5 ISDN BNA.

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

Wg stanu na dzień 31.12.1998 wskaźnik stopnia telefonizacji w Mieście Nowa Dęba (ilość abonentów na 100 mieszkańców) wyniósł 22,6 ab/100 i był niższy niż wskaźnik dla Polski dla terenów miejskich (28,87 ab/100).

Na obszarze miasta postuluje się budowę nowych linii magistralnych i rozdzielczych w wykonaniu kablowym oraz postuluje się sukcesywną zamianę istniejących linii napowietrznych na kablowe linie telefoniczne.

#### 16.7 Mocne i słabe strony stanu infrastruktury technicznej na terenie Miasta Nowa Dęba

Mocne strony	Słabe strony
Mias to	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pełna sieć wodociągowa, gazociągowa, telekomunikacyjna, elektryczna</li> <li>• Prowadzenie prac nad wdrożeniem selektywnej zbiórki odpadów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie pełna sieć kanalizacji sanitarnej</li> <li>• Brak sprawnej kanalizacji deszczowej</li> <li>• Brak gminnego składowiska odpadów komunalnych</li> </ul>

#### 16.8 Cele i kierunki rozwoju infrastruktury technicznej według "Strategii Rozwoju..."

W uchwalonej w 2000r. przez Radę Miejską Nowej Dęby „Strategii rozwoju gospodarczego gminy Nowa Dęba” zostały określone główne zagadnienia dotyczące przyszłości gminy. Jednym z priorytetów rozwoju Nowej Dęby uznano działania proekologiczne, w realizacji których duże znaczenie odgrywają prawidłowo funkcjonujące systemy infrastruktury technicznej.

Według w/w „Strategii...”:

„Najważniejsze zagadnienie to 4: Działania proekologiczne

Cel strategiczny 2:

#### Zintegrowany system ochrony środowiska przed zagrożeniami

Uzasadnienie: Stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości wymaga posiadania przez gminę systemu ochrony środowiska przed zagrożeniami. Gmina takiego systemu nie ma. Zespół Zadaniowy określił, że posiadanie takiego systemu i jego realizacja będzie argumentem, który może mieć istotny wpływ na zachęcenie inwestorów do prowadzenia działalności na terenie gminy Nowej Dęby a dla już funkcjonującej przyczyni się do zmniejszenia kosztów działalności.

#### Program 1: System gospodarki wodno-ściekowej

Oczekiwania: Poprawa stanu ekologicznego wód w gminie oraz wzrost liczby nowych podmiotów gospodarczych (szczególnie w branży turystycznej).

Zadanie 1: Opracowanie kompleksowego programu gospodarki ściekowej dla Gminy Nowa Dęba

Termin: 31.12.2001r.

Efekty: Określenie harmonogramu realizacji, szacunek kosztów, możliwość racjonalnego rozbudowywania systemu kanalizacji.

Zadanie 3: Uporządkowanie gospodarki wodnej rzeki Dęba i potoku Bystrzyk

Termin: 31.12.2001r.

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

- Efekty: *Rozwój usług rekreacyjnych związanych z rzekami (zalew w Nowej Dębie).*
- Program 2: Gminny program zagospodarowania odpadów (komunalnych, przemysłowych, niebezpiecznych)  
Oczekiwania: *Poprawa estetyki w gminie.*
- Zadanie 1: Docelowy program zagospodarowania odpadów w Gminie Nowa Dęba (uwzględniający wszystkie rodzaje odpadów)  
Termin: *31.12.2001r.*  
Efekty: *Określenie kierunek polityki „śmieciowej” Rady Miejskiej, pozwalający na podejmowanie właściwych działań ze strony Zarządu i pracowników urzędu.*
- Zadanie 2: Wdrożenie programu selektywnej zbiórki odpadów w całej gminie  
Termin: *31.12.2001r.*  
Efekty: *czysta gmina – tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki oraz argument dla potencjalnych inwestorów.*
- Program 3: Ograniczenie i likwidacja emisji zanieczyszczeń powietrza  
Oczekiwania: *Poprawa czystości powietrza w gminie.*
- Zadanie 2: Monitoring stanu zanieczyszczenia powietrza z udziałem inwestorów SSE-Nowa Dęba  
Termin: *Na bieżąco*  
Efekty: *Stać informacja o źródłach i rodzajach zanieczyszczeń.*
- Zadanie 3: Eliminacja lub likwidacja uciążliwych kotłowni w Gminie Nowa Dęba  
Termin: *Sukcesywnie do 2005r..*  
Efekty: *Poprawa stanu czystości powietrza w gminie.*
- Cel strategiczny 3:  
Zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne walorów przyrodniczych gminy  
Uzasadnienie: *Istniejące walory przyrodnicze gminy oraz bliskość miast Sandomierza i Tarnobrzegu nie są dotychczas wykorzystywane ekonomicznie. Zespół Zadaniowy stwierdził, że istniejące warunki dla rozwoju rekreacji i turystyki należy oprzeć o naturalne zasoby gminy Nowa Dęba to jest lasy, stawy hodowlane, zbiorniki wodne, potoki.*
- Zadanie 2: Przeznaczenie terenów wokół zbiorników wodnych (obecne i projektowane) pod działalność usługową i rekreacyjną (studium uwarunkowań)  
Termin: *W czasie opracowania studium*  
Efekty: *Zabezpieczenie w studium terenów pod działalność gospodarczą (rekreacyjną).*

## 17. Zobowiązania formalno-prawne

### 17.1. Obowiązujące plany miejscowe

Decyzje w zakresie gospodarki przestrzennej, na terenie miasta Nowa Dęba, są podejmowane na podstawie obecnie obowiązujących planów miejscowych, są to:

Miejscowy Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowa Dęba, wykonany w skali 1:5 000 w Wojewódzkim Biurze Planowania Przestrzennego w Tarnobrzegu, zatwierdzony uchwałą Nr XXII/108/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Nowej Dębie z dnia 27 maja 1988 r.;

- zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowa Dęba - dokonana uchwałą Nr XXVII/187/92 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 marca 1992 r. (I zmiana);
- zmiana Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowa Dęba - dokonana uchwałą Nr IV/19/94 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 13 października 1994 r. (II zmiana);
- III zmiana w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba - dokonana uchwałą Nr XXXIX/303/97 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 24 kwietnia 1997 r.;

Miejscowy Plan Szczegółowy osiedla „Dęba 1” w Nowej Dębie, zatwierdzony uchwałą Nr XXI/98/82 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Nowej Dębie z dnia 29 czerwca 1982 r.;

- zmiany w Miejscowym Planie Szczegółowym osiedla „Dęba 1” w Nowej Dębie - dokonane uchwałą Nr XXVIII/202/92 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 24 kwietnia 1992 r.;

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ulicy Leśnej w Nowej Dębie - przyjęty uchwałą Nr LI/389/98 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 17 czerwca 1998 r.

### Miejscowy Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowa Dęba

Plan ten został sporządzony zgodnie z zapisem ustawy o planowaniu przestrzennym, z dnia 7 lipca 1994 r., na okres perspektywiczny do 2000 roku. Zgodnie z zapisem planu województwa tarnobrzesckiego miasto Nowa Dęba zostało ustanowione jako regionalny ośrodek rozwoju (ROR) – o specjalizacji w produkcji przemysłowej. Obszar, o łącznej powierzchni 1647 ha, obejmuje miasto składające się z trzech stref: północnej- dawnej wsi Dęba, centralnej - dawnego miasta Nowa Dęba oraz południowej - dawnej wsi Poręby Dębskie.

Plan ten na 2000 rok zakładał, bardzo optymistycznie, niemal dwukrotny wzrost liczby mieszkańców z 9 000, w 1983 r., do 17 000, przyjęta też była możliwość zwiększenia liczby osób aż do 30 000.

W zapisie opisywanego planu było wykorzystane atrakcyjne położenie miasta na szlaku drogowo-kolejowym Tarnobrzeg - Rzeszów. Zapis planu dotyczy przyjęcia transportu kolejowego jako dominującego kierunku rozwoju komunikacji na obszarze miasta i gminy. Ustalono rozbudowę systemu kolejowego w wyniku przebudowy stacji towarowej, w części północnej sąsiadującej z projektowaną nową dzielnicą przemysłową oraz budowę wspólnego dworca kolejowo-autobusowego. Przewidywano również przełożenie ruchu tranzytowego drogi krajowej nr 9 (Radom-Rzeszów) na projektowaną obwodnicę *[,której lokalizację planowano wzdłuż linii kolejowej.]*<sup>3</sup>

Struktura pasmowa zagospodarowania, układa się na kierunku północ-południe, co wynika z uwarunkowań przestrzennych terenu. Dotyczy to istniejących form zainwestowania kubaturowego oraz infrastruktury komunikacyjnej jak też progów przyrodniczych. W planie został przyjęty zakres działań mający na celu wykrystalizowanie i utrwalenie układu pasmowo-węzłowego zagospodarowania, który nawiązywałby do układu komunikacyjnego. Zaproponowane zostały węzły koncentracji usług o różnym stopniu obsługi.

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

W niniejszym studium przyjęto podział obszaru opracowania na siedem jednostek strukturalnych - w tej liczbie znajdują się dwie jednostki, które są nowe w odniesieniu do powyższego planu. Na obszarze opracowania zostają wyodrębnione następujące jednostki:

- centrum usługowo-mieszkaniowe zlokalizowane w rejonie ulic Kościuszki i Al. Zwycięstwa;
- cztery jednostki o dominującej funkcji mieszkaniowej (Dęba, Olszyna - Zagórze oraz Poręby Północ i Poręby Południe);
- dwie jednostki o funkcji przemysłowej (Kompleks Zakładów Metalowych oraz Północna Dzielnica Przemysłowo-Składowa);
- dwie nowe jednostki o funkcjach produkcyjnych (Północna Lokalna Strefa Ekonomiczna i Południowa Lokalna Strefa Ekonomiczna).

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w ogólnym planie miasta Nowa Dęba została zlokalizowana głównie na północ od centralnej części miasta. Na północy jest ona uzupełniona zabudową mieszkaniową o niskiej intensywności, główną zaś koncentrację tej zabudowy przewidziano w części południowej Nowej Dęby.

Przemiany społeczno-gospodarcze zachodzące w ostatnim dziesięcioleciu spowodowały dezaktualizację wielu założeń planu. Dotyczy to zwłaszcza elementów demograficznych planu oraz zasad rządzących gospodarką wolnorynkową. Trzykrotna zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, która została dokonana w tym okresie, dotyczyła zróżnicowanych elementów.

Były to: zamiana typu zabudowy mieszkaniowej prowadząca do umożliwiania realizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, korekty przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową - często wynikających ze skutków wprowadzanych reform oraz przeznaczenie terenu pod funkcje usługowe, które są związane z transportem drogowym.

Wprowadzane zmiany miały jednak charakter lokalny, a ich analiza wykazała, że nie wpłynęły one w znaczący sposób na przyjętą w planie z 1988 r., strukturę przestrzenną miasta.

*[Zawieszenie funkcjonowania linii kolejowej Tarnobrzeg-Rzeszów może mieć zasadniczy wpływ na dalszy rozwój miasta, a także na kształtowanie proponowanej w planie struktury, co jest oceniane jednak negatywnie. Spowoduje to zmniejszenie atrakcyjności północnej dzielnicy przemysłowej z równoczesnym ograniczeniem rozwoju funkcji miastotwórczych.]<sup>3</sup>*

W wyniku analizy zawartych w planie zasad kształtowania struktury przestrzennej miasta uznano, że ich kontynuacja w dalszych opracowaniach planistycznych jest słuszna.

### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Leśnej w Nowej Dębce

Zapis planu dotyczy dyskusyjnej zmiany przeznaczenia terenu z funkcji zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, na funkcję ogrodów działkowych.

Należy przewidzieć konieczność przeniesienia istniejących garaży przy ul. Leśnej na inny teren oraz przeznaczyć ten teren pod funkcje mieszkaniowe MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej).

## 17.2 ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup>

### [17A. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany SUIKZP – etap 2

#### 1) *Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*

*Obszar objęty zmianą Studium – etap 2 to teren położony w centrum miasta Nowa Dęba pomiędzy ul. Szkolną, basenami odkrytymi, ul. Kościuszki, ul. Leśną o powierzchni ok. 13,5 ha. Teren ten, w większości zajęty jest przez rozciągający się południkowo kompleks leśny o powierzchni ok. 8 ha, który pełni funkcję parku miejskiego. W środkowej części parku znajduje się świetlica oraz budynek obsługi sieci gazowej. W północnej części obszaru opracowania znajduje się ośrodek sportowy składający się z krytej pływalni oraz kompleksu boisk wraz z zabudowaniami towarzyszącymi; w środkowo-wschodniej części obszaru znajdują się: przedszkole i teren na którym realizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; w zachodniej części obszaru znajduje się szkoła podstawowa wraz z boiskiem sportowym. W sąsiedztwie szkoły, zlokalizowane jest osiedle domów jednorodzinnych przy ul. Leśnej – częściowo znajdujące się w obszarze opracowania. Analizowany teren posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, tj.: sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, deszczową, energetyczną oraz gaz.*

#### 2) *Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony*

*Obszar objęty zmianą Studium – etap 2 to teren położony w centrum miasta Nowa Dęba, w większości obejmujący park miejski, który charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu, tworzoną przez wydmy o wysokości do ok. 20 m, porośniętą roślinnością leśną. Na terenie parku znajduje się świetlica, która wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków oraz budynek obsługi sieci gazowej. Park rozciąga się na długości ok. 650 m i sąsiaduje bezpośrednio z obiektami użyteczności publicznej: ośrodkiem sportowym, przedszkolem i szkołą podstawową. Od strony południowo-zachodniej, park graniczy z osiedlem domów jednorodzinnych przy ul. Leśnej, a od strony południowej, z kościołem parafialnym. Północną granicę obszaru opracowania stanowi droga publiczna ul. Kościuszki, będąca ważną częścią układu komunikacyjnego miasta. Fragment wschodniej granicy obszaru opracowania, stanowi droga publiczna ul. Szkolna, obsługująca ruch lokalny. W najbliższym otoczeniu obszaru opracowania znajduje się rozwinięta sieć dróg miejskich. Część zachodniej granicy opracowania to koryto potoku Bystrzyk.*

*Na obszarze objętym zmianą Studium brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ład przestrzenny regulowany jest decyzjami ustalającymi warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.*

#### 3) *Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego*

*Obszar objęty zmianą Studium – etap 2 to teren o powierzchni ok. 13,5 ha, z czego 8 ha to park miejski, który zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi tereny lasów o symbolu Ls. Teren ten, stanowi ważny element przyrodniczego systemu miasta Nowa Dęba. Las składa się, w przeważającej części, z drzewostanu sosnowego z występowaniem brzoź oraz dębów. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uproszczony plan urządzenia lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa. Park jest siedliskiem przedstawicieli fauny charakterystycznej dla środowisk miejskich: wiewiórka pospolita, jeź europejski i awifauny: kos, zięba zwyczajna, grzywacz, sierpówka. Pozostałe części obszaru opracowania to zabudowane grunty zajęte pod*

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

budynki użyteczności publicznej: ośrodek sportowy, szkołę, przedszkole oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, gdzie występują kompleksy zieleni urządzonej bez szczególnej wartości przyrodniczej. W północnej części opracowania, w sąsiedztwie ośrodka sportowego występuje roślinność ruderalna. Na obszarze opracowania brak jest gruntów rolnych. Część zachodniej granicy obszaru opracowania to koryto potoku Bystrzyk, który jest elementem systemu melioracyjnego miasta oraz pełni funkcję korytarza ekologicznego. Na obszarze opracowania brak jest zbiorników wód powierzchniowych.

Obszar zmiany Studium znajduje się w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych pn. Dąbrówka o kodzie RW200017219669. Ocena stanu dla cieku wodnego została uznana przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie jako „co najmniej dobry”. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych została przyjęta jako „niezagrożona”. Celem środowiskowym dla JCWP Dąbrówka to dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny.

Obszar opracowania znajduje się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 135, która położona jest w regionie wodnym Górnej Wisły w pasie Północnego Podkarpacia. Zgodnie z przeprowadzonymi w 2017 r. badaniami, przedmiotowe wody podziemne zaklasyfikowano do klasy III – wody zadowalającej jakości. Na obszarze nie funkcjonują żadne ujęcia wód podziemnych w formie studni kopanych czy wierconych, z których woda pobierana byłaby przez indywidualnych właścicieli na potrzeby bytowo - gospodarcze. W obrębie obszaru nie znajdują się również komunalne ujęcia wód. Obszar zmiany Studium znajduje się poza terenami występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Na obszarze nie występują formy ochrony przyrody, ustanawiane zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody. Nie stwierdzono również siedlisk przyrodniczych o znaczeniu priorytetowym.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium - etap 2 znajduje się modernistyczna Willa dyrektora wytwórni amunicji nr 3 w Nowej Dębie z 1937 r., wpisana do gminnej ewidencji zabytków oraz socrealistyczne Przedszkole nr 1 z 1955 r., które rekomendowane jest do objęcia ochroną, w myśl przepisów dot. ochrony zabytków. Na obszarze opracowania brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków, zabytków archeologicznych i dóbr kultury współczesnej.

#### *5) Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*

Na obszarze objętym zmianą Studium brak jest zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, obszarów zagrożenia powodziowego oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Na obszarze opracowania występują umiarkowane źródła hałasu pochodzące od lokalnego transportu samochodowego. Brak jest źródeł hałasu przemysłowego. Zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia należy do obowiązków policji oraz straży pożarnej. Na terenie gminy znajduje się Komisariat Policji w Nowej Dębie.

#### *6) Potrzeby i możliwości rozwoju gminy*

*Potrzeby i możliwości rozwoju gminy zostały opisane w rozdziale 17B. Studium.*

#### *7) Stan prawny gruntów*

*Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 2 własność gruntów przedstawia się następująco:*

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*  
2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*



- mienie gminne: 13,03 ha
- własność Skarbu Państwa: 0,07 ha
- własność osób fizycznych: 0,20 ha

8) Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

9) Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 2 nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

10) Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 2 nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem występowania zbiorników wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć wód.

11) Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 2 nie występują obszary i tereny górnicze.

12) Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Północną granicę obszaru opracowania stanowi droga publiczna ul. Kościuszki będąca ważną częścią układu komunikacyjnego miasta. Fragment wschodniej granicy obszaru opracowania stanowi droga publiczna ul. Szkolna, obsługująca ruch lokalny, a w najbliższym sąsiedztwie znajduje rozwinięta sieć dróg miejskich. W odległości ok. 400 m w kierunku zachodnim od analizowanego terenu znajduje się przystanek pasażerski linii kolejowej nr 71 relacji Ocice – Rzeszów Główny.

Obszar opracowania posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, tj.: sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetyczną oraz gaz. Wszystkie ww. sieci usytuowane są jako podziemne, za wyjątkiem sieci elektroenergetycznej rozdzielczej, zasilającej osiedle domów jednorodzinnych przy ul. Leśnej. Szczegółowo stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie całej gminy został opisany w rozdziale 8 i 9 Studium.

13) Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W obszarze objętym zmianą Studium brak jest programów zawierających zadania rządowe służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

14) Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 2 nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

## 17B. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

W związku z wejściem ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która zmieniła w części zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każda zmiana studium oraz konsekwentnie zapisy w miejscowych planach, będą musiały być zgodne z wymogami, stawianymi przez ustawę o rewitalizacji, które dotyczą kwestii zawartych w art. 10 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie sporządzenia projektu studium, zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza wymóg w art. 10 ust. 1 punkt 7 w brzmieniu:

„Art. 10. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

(...)

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające tam, gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;”

Zmiany w zakresie sporządzenia projektu studium, zakres obligatoryjny przy wykonaniu bilansu terenów został wskazany w art. 10 ust. 5-7:

„Art. 10. 5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,

b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.”

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** {}<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** {}<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**

### 17B.1 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Mieście Nowa Dęba

Na potrzebę zmiany lub opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymogami stawianymi przez obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Miasto i Gmina Nowa Dęba sporządziła „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” – marzec, 2020 r. Dokument został sporządzony dla Miasta i Gminy Nowa Dęba w granicach administracyjnych miejscowości. Bilans zawiera wszystkie ustawowo wymagane elementy, w tym m.in.: analizę ekonomiczną; środowiskową; społeczną; prognozę demograficzną; analizę możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy; maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy; szacowaną chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej; szacowaną chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Na potrzeby zmiany – etap 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba przeanalizowano aktualność ww. analiz.

#### Stwierdza się, że:

-zachowują aktualność analizy dotyczące zagadnień ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,

-zachowują aktualność analizy demograficzne,

-zachowują aktualność analizy dotyczące finansowania przez Miasto i Gminę Nowa Dęba wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

-aktualizacji wymaga bilans terenów, ze względu na zmianę chłonności terenów, w związku z uchwaleniem planów miejscowych, które weszły w życie po dacie sporządzenia „Bilansu” z 2020 r. W poniższych punktach przedstawia się przeprowadzone w ww. bilansie analizy.

#### 1) Analiza ekonomiczna

Gmina Nowa Dęba posiada atrakcyjne położenie ze względu na przebieg drogi krajowej Nr 9 prowadzącej ruch z południowo-wschodniej części kraju do centrum oraz bezpośrednio sąsiedztwo miasta Tarnobrzega, pełniącego niegdyś funkcję miasta wojewódzkiego, a obecnie należącego do jednego z czterech powiatów grodzkich na obszarze województwa podkarpackiego.

Z analizy wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych w ostatnich dziesięciu latach wynika, że nie spada zainteresowanie lokalizacją zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy, co odzwierciedla liczba wydawanych pozwoleń na budowę nowych obiektów mieszkalnych. Ponadto istniejąca zabudowa jest rozbudowywana. Dokonywane są również zmiany sposobu użytkowania niektórych budynków gospodarczych na funkcje mieszkalne. W przypadku lokalizowania na obszarze gminy zabudowy mieszkaniowej, w ponad 90% jednorodzinnej, widoczna jest w ostatnich latach tendencja wzrostu liczby wydawanych pozwoleń na budowę, po chwilowym obniżeniu w latach 2014- 2015. Najwięcej pozwoleń na nowe budynki mieszkalne w analizowanym okresie wydano dla terenu miasta Nowa Dęba, a najmniej dla terenu miejscowości Rozalin.

**Tabela. Pozwolenia na budowę wydane na terenie miasta i gminy Nowa Dęba – nowe budynki - zabudowa mieszkaniowa**

---

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** 5) **Zmiana nr 3 Studium**  
2) **Zmiana studium – Etap 2** 4) **Zmiana nr 2 Studium**

Miejscowość	Liczba wydanych pozwoleń na budowę									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alfredówka	3	3	-	2	-	1	2	2	2	5
Chmielów	9	1	4	3	4	4	4	9	15	6
Cygany	3	2	3	5	1	2	1	3	2	3
Jadachy	6	5	8	11	2	2	1	2	4	6
Nowa Dęba	12	21	12	15	11	10	27	35	15	28
Rozalin	1	-	1	-	-	2	1	-	-	-
Tarnowska Wola	3	3	4	1	2	-	3	4	5	4
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>37</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>39</b>	<b>55</b>	<b>43</b>	<b>52</b>

W zakresie usług analizie poddano zarówno usługi publiczne jak i realizowane przez inwestorów prywatnych. W wyliczeniach uwzględniono obiekty o funkcjach: usługowych, produkcyjnych i magazynowych, zarówno oddzielnie jak i łącznie. Jak pokazuje zestawienie z dziesięciu lat bezpośrednio poprzedzających bilans, w ostatnich dwóch latach zauważalny jest spadek liczby realizowanych nowych obiektów. Częściowo spadek może wynikać z faktu mniejszej ilości koniecznych do realizacji usług publicznych, wobec wystarczającego ich nasycenia na obszarze gminy. Najwięcej pozwoleń na budowę w zakresie przedmiotowych funkcji wydawanych jest dla obszaru miasta Nowa Dęba i miejscowości Chmielów, a najmniej dla Alfredówki i Rozalin. Widoczna jest wyraźna dysproporcja w zakresie liczby obiektów pomiędzy miejscowościami Nowa Dęba i Chmielów, a pozostałymi miejscowościami gminy, na terenie których tego typu obiekty realizowane są sporadycznie.

Tabela 3. Pozwolenia na budowę na terenie miasta i gminy Nowa Dęba – nowe budynki - zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa

Miejscowość	Liczba wydanych pozwoleń na budowę									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alfredówka									1	
Chmielów	2	1,4	2,2 ,1	2,2	1,2 ,2	1	2,1	2,1	1,1 ,1	
Cygany		1	1							
Jadachy							1	1		
Nowa Dęba	3	2	1	5	3,1 ,1	2	5	3,1 ,1	1	2,2 ,1
Rozalin		1								
Tarnowska Wola		1,2								
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Gmina, a w szczególności jej północno-zachodnie rejony, jest dogodnym miejscem pod lokalizację inwestycji. Obszar gminy znajduje się w obrębie powiatu, na terenie którego na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji, realizowane są działania polegające na udzielaniu przedsiębiorcom wsparcia na realizację nowych inwestycji w ramach Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN. Głównym celem działania TSSE jest wzrost aktywności gospodarczej terenów, które uważane są za słabiej rozwinięte ekonomicznie, poprzez wykorzystanie istniejących walorów inwestycyjnych tych obszarów oraz rozwój więzi kooperacyjnych w strefie i jej bezpośrednim otoczeniu. Równocześnie położenie miejscowości Chmielów w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Tarnobrzeskiego może mieć korzystny wpływ na rozwój inwestycji związanych z rekreacją i wypoczynkiem.

W 2018 r. w gminie było zarejestrowanych ponad 1200 podmiotów gospodarczych. Wpływy

1) Zmiana studium – Etap 1 3) Zmiana studium – Etap 3 5) Zmiana nr 3 Studium

2) Zmiana studium – Etap 2 4) Zmiana nr 2 Studium

z podatków od nieruchomości wzrosły w ciągu ostatnich pięciu lat o około 12%. Systematycznie rosną dochody ogólne gminy. W ostatnich pięciu latach gmina zwiększyła wydatki na inwestycje publiczne o około 140%. Daje się zauważyć systematyczne inwestowanie w budowę nowych obiektów usług publicznych z zakresu: sportu, kultury i rekreacji. Równocześnie w ostatnich latach realizowano niewielkie inwestycje w zakresie komunikacji, takie jak chodniki, deptaki czy most, stanowiące uzupełnienie lub modernizację istniejącej infrastruktury komunikacyjnej. W tym czasie rozpoczęto działania dotyczące budowy dwóch nowych dróg publicznych, przy czym potrzeby dotyczące budowy nowych dróg na terenie gminy, wynikające m.in. z obowiązujących planów miejscowych, są znacznie większe, co będzie wymagało zwiększonych nakładów inwestycyjnych oraz pozyskiwania zewnętrznych funduszy. Widoczne są stałe działania w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na obszarze gminy.

Średnia gęstość zaludnienia w gminie wynosi około 126 osób/km<sup>2</sup>, jednak mieszkańcy skupieni są na części obszaru gminy, gdyż pozostały teren zajmują zwarte kompleksy leśne. Jest to korzystna ekonomicznie sytuacja, gdyż rozproszona zabudowa generuje większe koszty realizacji i utrzymania infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. Dostęp do infrastruktury technicznej na obszarze gminy jest dobry, a skupiona zabudowa pozwala na efektywną ekonomicznie rozbudowę sieci. Jak wynika z danych GUS dostęp do sieci wodociągowej ma 100% mieszkańców, a do sieci kanalizacyjnej ponad 97 % mieszkańców.

## 2) Analiza środowiskowa

Obszar gminy położony jest głównie w obrębie Niziny Nadwiślańskiej, a jej południowe fragmenty na krańcach Równiny Tarnobrzeszkiej i Płaskowyżu Kolbuszowskiego. Na terenie gminy znajdują się obszary i obiekty chronione:

- 1) Natura 2000 – obszary siedliskowe „Enklawy Puszczy Sandomierskiej”,
- 2) Natura 2000 – obszary ptasie „Puszcza Sandomierska”,
- 3) liczne pomniki przyrody.

Prawie 46% powierzchni obszaru gminy zajmują lasy, które stanowią tereny szczególnie wartościowe przyrodniczo, stąd konieczność ograniczania zabudowy, która ingerowałaby w kompleksy leśne. Szczególnie wartościowe są również obszary stawów położone we wschodniej części gminy. Pozostałe tereny wolne od zainwestowania to tereny pól, łąk i nieużytków, w większości nadające się do zainwestowania. Tereny na północnym- zachodzie są częściowo zdegradowane i wymagają rehabilitacji, w tym poprzez nowe formy zagospodarowania terenu.

Brak jest obszarów objętych ochroną konserwatorską, których wykluczałyby znaczące obszary gminy z możliwości zabudowy. Środkowa część gminy leży w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów. Występuje zagrożenie powodziowe od rzeki Trześniówka na obszarze miejscowości Chmielów, Cygany i Jadachy.

## 3) Analiza społeczna

Teren gminy zamieszkuje obecnie, według danych Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba - 18886 osób. Struktura wiekowa mieszkańców gminy nie odbiega od ogólnej struktury wiekowej dla województwa podkarpackiego w zakresie ludności w wieku produkcyjnym, jednak daje się zauważyć tendencja wskazująca na szybsze starzenie się społeczeństwa gminy w stosunku do średniej w województwie. Nieco mniejszy jest odsetek ludzi młodych, a nieco większy ludzi starszych w wieku poprodukcyjnym, niż wykazywana w danych statystycznych średnia dla województwa.

**Tabela 4. Udział procentowy grup wiekowych w ogólnej liczbie mieszkańców gminy**

Dane za 2018 r.	Gmina Nowa Dęba %	województwo podkarpackie %
Ludność w wieku przedprodukcyjnym	15,4	18,2
Ludność w wieku produkcyjnym	62,7	62

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** {}<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** {}<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**

Ludność w wieku poprodukcyjnym	21,9	19,8
--------------------------------	------	------

Miasto i Gmina Nowa Dęba ma największą liczbę mieszkańców w stosunku do pozostałych gmin powiatu tarnobrzeskiego. Druga pod względem ilości mieszkańców jest Gmina Gorzyce, trzecie Miasto i Gmina Baranów Sandomierski, a najmniejsza liczba mieszkańców jest w Gminie Grębów.

Analiza porównawcza liczby ludności gminy na tle kilku gmin miejsko-wiejskich północnej części województwa podkarpackiego, z powiatu tarnobrzeskiego i powiatów sąsiadujących, wskazuje, że gmina Nowa Dęba jest jedną z gmin o największym saldzie migracji w zakresie odpływu mieszkańców. Pomimo, że równocześnie jest jedną z największych gmin miejsko-wiejskich na tym obszarze pod względem liczby mieszkańców, po gminach: Kolbuszowa, Nisko i Nowa Sarzyna. Miasto Nowa Dęba jest drugim pod względem największej liczby ludności miastem spośród miast w gminach poddanych analizie porównawczej.

**Tabela 5. Liczba ludności miasta i gminy Nowa Dęba na tle gmin miejsko-wiejskich północnej części województwa podkarpackiego**

Miasto i Gmina	Liczba ludności miasta 2018 r.	Liczba ludności łącznie miasta i gminy 2018 r.	Saldo migracji na 1000 osób 2018 r.
<b>Nowa Dęba</b>	<b>11 762</b>	<b>19 011</b>	- 4, 5
Baranów Sandomierski	1 463	11 909	- 5, 5
Nisko	15 359	22 413	- 2, 1
Rudnik nad Sanem	6 726	10 140	+1
Ulanów	1 424	8 306	- 2, 9
Radomyśl Wielki	3 196	14 220	- 1, 3
Przeclaw	1 768	11 984	+3 ,3
Kolbuszowa	9 133	24 859	- 2, 8
Sokołów Małopolski	4 165	17 242	+0 ,1
Nowa Sarzyna	5 880	21 613	- 1, 8
Sieniawa	2 140	7 008	- 4, 1

\* analizy porównawczej dokonano na bazie danych GUS z 2018 r., gdyż dane za 2019 r. nie były kompletne w czasie sporządzania bilansu i obejmowały jedynie pierwsze półrocze 2019 r.

Szczególnie istotne dla oceny zjawisk związanych ze zmianami liczby mieszkańców na obszarze gminy jest przeanalizowanie ich liczby na przestrzeni przykładowego okresu. Przyjęto do analiz okres ostatnich 10 lat, jako miarodajny do określenia zachodzących w tym czasie tendencji w zakresie spadku lub wzrostu liczby ludności. Dodatkowo ze względu na specyfikę gminy jako miejsko-wiejskiej oraz ze względu na różnorodny charakter i położenie miejscowości w gminie, przyjęto analizę odrębną również dla poszczególnych miejscowości.

**Tabela 6. Liczba ludności miasta i gminy Nowa Dęba oraz miejscowości wchodzących w skład gminy**

Miejscowość	Liczba ludności w latach										Różnica w okresie 10 lat w %
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Nowa Dęba	12293	12278	12255	12231	12156	12104	11908	11818	11762	11669	-5,1
Alfredówka	827	833	834	826	828	816	810	808	814	817	-1,2
Chmielów	2180	2195	2186	2188	2176	2155	2144	2139	2118	2114	-3
Cygany	1110	1101	1110	1113	1114	1109	1101	1094	1107	1099	-1
Jadachy	1619	1623	1617	1610	1607	1613	1609	1599	1601	1600	-1,2
Rozalin	751	767	764	744	727	720	704	699	694	674	-10,2
Tarnowska Wola	888	902	904	914	917	920	919	912	915	913	+2,8
Ludność całej gminy (wg danym UMiG Nowa Dęba)	19670	19699	19667	19626	19525	19377	19195	19077	19011	18886	-4

\* kolorem zielonym oznaczono lata, w których liczba ludności wzrastała

Przeanalizowane dane wskazują, że ogólna liczba ludności gminy na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat zmniejszyła się o około 4 %, co daje 0,4% rocznie. Przy czym różnie kształtowała się liczba ludności w poszczególnych miejscowościach. Wyliczenia wskazują, że przybyło mieszkańców w miejscowości Tarnowska Wola o 2,8%. Z kolei liczba mieszkańców, choć o kilka do kilkanaście osób niższa, utrzymuje się na podobnym poziomie od dziesięciu lat w miejscowościach: Alfredówka, Cygany i Jadachy. Równocześnie najbardziej wyludniająca się miejscowością jest Rozalin, w którym liczba mieszkańców na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat zmniejszyła się o 10,2%. Należy zwrócić też uwagę na miasto Nowa Dęba, które jest drugie w kolejności pod względem ujemnego bilansu mieszkańców, gdyż na przestrzeni analizowanego okresu liczba mieszkańców zmniejszyła się w mieście o 5,1%.

Z pewnością wyniki analiz mają swoje podłoże w lokalnych uwarunkowaniach. Na ogólny wynik wskazujący na ubytek mieszkańców mogą mieć wpływ uwarunkowania charakterystyczne dla całej gminy jak np. jej odległe położenie w stosunku do ośrodka wojewódzkiego lub innych prężnie rozwijających się ośrodków, zapewniających szeroki dostęp do miejsc pracy czy usług. Tendencja skupiania się ludności wokół takich ośrodków jest obecnie najbardziej wyraźna na obszarze kraju. Analizując tendencje w poszczególnych miejscowościach, należy rozważać uwarunkowania o charakterze bardziej lokalnym. Na dodatni bilans miejscowości Tarnowska Wola może mieć wpływ dobra dostępność komunikacyjna, w tym dogodne połączenie drogą powiatową nr 1114R z centrum miasta Tarnobrzeg i drogą krajową nr 9 z centrum gminy, regionem i krajem. Centrum miejscowości Tarnowska Wola i tereny przygotowane na jej obszarze pod zabudowę leżą w pobliżu drogi krajowej Nr 9. Ponadto miejscowość położona jest pośród obszarów leśnych, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Nowa Dęba. Ważną rolę może odgrywać przygotowanie działek

1) Zmiana studium – Etap 1 3) Zmiana studium – Etap 3 5) Zmiana nr 3 Studium

2) Zmiana studium – Etap 2 4) Zmiana nr 2 Studium

*pod inwestycje w tym ich położenie przy wyznaczonej drodze i dostęp do infrastruktury technicznej, ale także uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe, krajobrazowe czy atrakcyjne sąsiedztwo. Znaczenie może mieć również lepszy dostęp do miejsc pracy i usług.*

*Spółeczeństwo gminy prowadzi różne rodzaje aktywności, które przyczyniają się do rozwoju więzi z gminą i jej mieszkańcami. W gminie działa kilkanaście stowarzyszeń, zrzeszających mieszkańców aktywnych w zakresie: promocji swoich miejscowości, ekorozwoju, oświaty, krzewienia lokalnej kultury, sportu, czy wsparcia osób tego wymagających. Działa kilka stowarzyszeń i kół zrzeszających emerytów, rencistów i kombatanów, a także siedem klubów sportowych, aktywizujących mieszkańców poszczególnych miejscowości. Na obszarze gminy działa osiem ochotniczych straży pożarnych, oddziały Caritas i koła parafialne. Działają również liczne kluby i koła zrzeszające ludzi o wspólnych zainteresowaniach np. związanych z motoryzacją, łowiectwem, hodowlą, ochroną przyrody, techniką, czy przedsiębiorczością. Rocznie w gminie odbywa się kilkanaście imprez sportowych takich jak: turnieje piłki nożnej, siatkówki, czy badmingtona, zawody pływackie oraz biegi i marsze nordic walking. Imprezy sportowe organizowane są przez Samorządowy Ośrodek Sportu i Rekreacji w Nowej Dębie, na obiektach gminy posiadającej: stadion sportowy, boiska sportowe Orlik, korty tenisowe, krytą pływalnię z basenem sportowym i rekreacyjnym. Ponadto w gminie wybudowano skatepark aktywizujący w szczególności młodzież.*

*W gminie działa Samorządowy Ośrodek Kultury organizujący imprezy kulturalne i artystyczne, ponadto promuje on artystów i twórców z obszaru gminy, popularyzuje kino, prowadzi działania biblioteczne oraz zajęcia edukacyjne i tematyczne. W ramach Ośrodka działa kino, centra kultury, domy ludowe i biblioteka. W ciągu roku organizowanych jest kilkanaście imprez cyklicznych związanych z prezentacją twórczości, spotkaniami kulinarnymi, czy celebrowaniem tradycji i obrzędów regionalnych. Rekreacja w gminie możliwa jest m.in. nad zalewem w Nowej Dębie, gdzie teren został wyposażony w urządzenia i obiekty sprzyjające rekreacji. Dla rekreacji wykorzystywane są również tereny sąsiadujące z jeziorem Tarnobrzeskim oraz obszary stawów i lasów.*

#### *4) Prognoza demograficzna*

*Ocena sytuacji demograficznej w gminie i prognoza możliwych kierunków rozwoju demograficznego stanowi bazę do określenia przyszłych możliwości rozwoju gminy w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę. Analiz demograficzna została sporządzona w oparciu o dane statystyczne urzędu miasta i gminy Nowa Dęba dotyczące liczby mieszkańców zamieszkałych stale i czasowo na obszarze gminy.*

*Przy sporządzaniu prognozy demograficznej dla gminy wzięto pod uwagę zarówno tendencje demograficzne dotyczące całej gminy jak i poszczególnych miejscowości. Rozbicie prognozy na poszczególne miejscowości okazało się istotne ze względu na różnice pomiędzy miejscowościami, pośród których znajdują się zarówno takie, w których widoczne są tendencje wzrostu liczby mieszkańców jak i takie, w których liczba mieszkańców dość wyraźnie się obniża. Również widoczna w miejscowościach, charakterystyczna dla nich trwała tendencja spadku lub wzrostu liczby mieszkańców na przestrzeni analizowanego okresu poprzedzającego prognozę, składania do przyjęcia założenia utrzymywania się danej tendencji w okresie najbliższych 10 lat. Procenty spadku lub wzrostu liczby mieszkańców wynikające z tendencji z ostatnich 10 lat zaokrąglono do pełnych wartości (bez danych po przecinku) i przyjęto do wyliczeń prognozy na kolejne, najbliższe 10 lat.*

*Analizując możliwe przyszłe zmiany liczby mieszkańców, przyjmując wyniki dla poszczególnych miejscowości jako składowe do ogólnej oceny sytuacji w gminie, otrzymujemy wyniki wskazujące, że ogólna liczba mieszkańców gminy może być za dziesięć lat mniejsza o około 3,2 %. Utrzymana została tendencja wzrostu liczby ludności w miejscowości Tarnowska Wola, pomimo ogólnego spadku w gminie.*

*1) Zmiana studium – Etap 1 3)Zmiana studium – Etap 3 5) Zmiana nr 3 Studium*

*2) Zmiana studium – Etap 2 4) Zmiana nr 2 Studium*





**Tabela 7. Prognoza demograficzna dla miasta i gminy Nowa Dęba do 2030 r.**

Miejscowość/ gmina	Prognozowana liczba ludności gminy w kolejnych 10 latach										
	01.01.2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nowa Dęba	11669	11611	11553	11495	11443	11380	11332	11276	11226	11171	11099
Alfredówka	817	816	815	815	814	813	812	811	810	810	809
Chmielów	2114	2108	2101	2095	2089	2082	2076	2070	2064	2058	2051
Cygany	1099	1198	1197	1195	1194	1193	1193	1192	1191	1189	1188
Jadachy	1600	1598	1597	1595	1594	1592	1590	1589	1587	1586	1584
Rozalin	674	667	660	654	647	641	635	628	622	616	610
Tarnowska Wola	913	916	918	921	924	927	930	932	935	938	941
<b>Miasto i Gmina Nowa Dęba</b>	<b>18886</b>										<b>18282</b>

Ogólna tendencja na obszarze kraju wskazuje na wzrost liczby ludności w szczególności w gminach sąsiadujących z prężnie rozwijającymi się ośrodkami wojewódzkimi, co związane jest m.in. z lepszą dostępnością do miejsc pracy i usług.

Jak wynika z analiz GUS przewidywanie zmian demograficznych dla gmin, na okres dłuższy niż dziesięć lat, jest trudne ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie, w poszczególnych gminach. Wobec takich przewidywań w niniejszej prognozie demograficznej przyjęto okres dziesięciu lat, podnosząc prawdopodobieństwo zbliżenia się jej wyników do wartości przyszłego stanu faktycznego. Podobny okres prognozowania i podobne wyniki prognozowania dla gminy wskazują wyliczenia GUS, który klasyfikuje gminę Nowa Dęba jako tę o spadku pomiędzy 0, a 5 % liczby mieszkańców w najbliższych dziesięciu latach. Na utrzymanie się przewidywanych tendencji może mieć wpływ planowana lokalizacja nowych inwestycji dających miejsca pracy oraz przygotowana oferta nowych mieszkań. Mogą mieć też znaczenie czynniki nie rozpoznane aktualnie, które mogą zachęcić lub zniechęcić do pozostawania mieszkańców na danym terenie.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje perspektywę oceny potrzeb w zakresie zabudowy na okres do 30 lat, jednak w tak długim czasie może pojawić się szereg czynników, które zmienią w sposób zdecydowany sytuację demograficzną gminy, stąd przyjęto krótszy okres prognozowania demograficznego, maksymalnie zbliżając przewidywane wartości do faktycznej liczby mieszkańców w przyszłości.

- 5) *Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy*

Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej obsługującej istniejącą zabudowę. Sieć dróg jest systematycznie remontowana i przebudowywana, w tym podnoszone są parametry techniczne dróg. Liczba budynków i budowli tworzących infrastrukturę społeczną spełnia potrzeby gminy i może wymagać jedynie nieznacznych uzupełnień. Uzupełnienia zabudowy w ramach terenu

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie będą zatem wymagać ze strony gminy znaczących inwestycji. Doinwestowania będą wymagać natomiast tereny przeznaczone pod nową zabudowę, na terenach dotychczas niezagospodarowanych.

Na infrastrukturę techniczną, komunikację czy infrastrukturę społeczną, przeznaczane są corocznie środki w budżecie gminy. Widoczna jest jednak potrzeba rozkładania realizacji wielu inwestycji na co najmniej kilka lat, co jest związane głównie z ograniczoną ilością środków na inwestycje np. na wykupy działek pod realizację nowych inwestycji publicznych, czy budowę konkretnych obiektów. Możliwości finansowe gminy wskazują na potrzebę dążenia do skoncentrowania działań na nierozpraszaniu zabudowy, co można regulować np. sporządzaniem planów miejscowych ograniczających zabudowę na terenach odległych od zwartej zabudowy miejscowości, czy też na terenach, na których możliwość zabudowy będzie istniała jedynie w wyniku sporządzenia planu miejscowego np. obecnie zalesionych. Równocześnie sporządzenie planów wykluczających zabudowę na części terenów gminy ograniczyłoby wydawanie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co zapobiegłoby powstawaniu rozproszonej zabudowy i związanym z tym zjawiskiem zapotrzebowaniem na nową infrastrukturę publiczną.

Jak wynika z prognoz finansowych sporządzonych do uchwalonych w ostatnich latach, obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, konieczne będą również wydatki na uzbrojenie i komunikację na terenach wyznaczonych pod nową zabudowę. Dla wielu zaplanowanych inwestycji publicznych nie rozpoczęto jeszcze procesu zmierzającego do ich realizacji pomimo funkcjonowania planów miejscowych już od kilku lat. Powyższe skłania do wniosku, że gmina ze szczególną uwagą winna podchodzić do sporządzania planów miejscowych pod zabudowę na nowych terenach, mając na uwadze zainwestowania dotychczas przygotowanych terenów w obowiązujących planach miejscowych oraz zadania wynikające dla gminy z zaplanowanych dotychczas inwestycji publicznych.

6) Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

**Wyznaczone maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej dla zabudowy:**

Tendencje budowlane na obszarze miasta wskazują zarówno na zainteresowanie zabudową mieszkaniową wielorodzinną jak i jednorodziną. Na obszarze gminy powstaje głównie zabudowa jednorodzinna.

Według danych urzędu miasta i gminy Nowa Dęba, ze stycznia 2020 r.:

– łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w gminie wynosiła 134 372,8 m<sup>2</sup>,

– liczba lokali mieszkalnych wynosiła 2651.

(średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na terenie miasta i gminy Nowa Dęba wynosiła 50 m<sup>2</sup>),

– łączna powierzchnia użytkowa domów w gminie wynosiła 287 131,94 m<sup>2</sup>,

–liczba domów wynosiła 3107.(średnia powierzchnia użytkowa domu na terenie miasta i gminy Nowa Dęba wynosiła 92 m<sup>2</sup>).

Łącznie powierzchnia użytkowa mieszkalna wynosiła na terenie gminy 421 504,74 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkalna na 1 mieszkańca w gminie wynosi 22,3 m<sup>2</sup>.

Jak wynika z danych GUS, średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w województwie podkarpackim wynosiła w 2019 r. - 25,4 m<sup>2</sup>, a średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w Polsce wynosiła w 2019 r. - 28,2 m<sup>2</sup>.

Przyjęto założenie, że w kolejnych latach na terenie miasta i gminy Nowa Dęba w zakresie standardów zamieszkania kierunkiem będzie dążenie do osiągnięcia wskaźników

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** 5) **Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** 4) **Zmiana nr 2 Studium**

*bliższych tendencjom dla województwa, a w późniejszych również dla kraju. Jako założenie przyjęto, że trend dążenia do poprawy warunków mieszkaniowych będzie się utrzymywał w związku ze stabilną sytuacją finansową społeczeństwa, przy czym z czasem będzie zwalniał w związku z osiągnięciem przez społeczeństwo coraz bardziej wystarczających standardów życia.*

*W obliczeniach wskaźnika średniej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca w gminie Nowa Dęba należy uwzględnić prognozowany w ciągu najbliższych dziesięciu lat spadek populacji mieszkańców gminy o około – 3,2% (spadek liczby ludności uśredniony dla gminy). Wskaźnik ten, biorąc pod uwagę obecne zasoby mieszkaniowe i przyszłą liczbę mieszkańców, byłby więc wyższy i wynosiłby około 23 m<sup>2</sup> mieszkania na 1 osobę. Jak wynika z obliczeń, żeby osiągnąć wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca na terenie gminy, zbliżony do średniego wskaźnika dla województwa, powierzchnia użytkowa mieszkania dla jednego mieszkańca powinna być większa o 10%. I taki wskaźnik można uznać za cel do osiągnięcia w najbliższych latach. Jednocześnie żeby osiągnąć wskaźnik zbliżony do średniego wskaźnika dla kraju powierzchnia użytkowa mieszkania dla jednego mieszkańca powinna być większa o 23%. Wobec powyższego ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna uwzględniać, w przewidywanej perspektywie dziesięciu lat, spadek liczby mieszkańców, przy równoczesnym wzroście standardów mieszkaniowych. Dla prognozowanej liczby mieszkańców powierzchnia użytkowa mieszkań powinna więc wynosić nie mniej niż 518 450,83 m<sup>2</sup>, czyli wzrosnąć o 96 946,09 m<sup>2</sup>.*

*Aby osiągnąć na obszarze gminy poziom średniej powierzchni użytkowej mieszkalnej dla mieszkańca zbliżony do średniego poziomu dla województwa należy założyć, proporcjonalny do potrzebnego wzrostu powierzchni użytkowej, wzrost powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę.*

*Obecnie zabudowa mieszkaniowa wraz z funkcjami ją uzupełniającymi, takimi jak zielen czy komunikacja, zlokalizowana jest na obszarze o powierzchni około 855 ha, z czego:*

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zajmuje powierzchnię około 30 ha,*
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zajmuje powierzchnię około 835 ha.*

*Obecnie liczba lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest na obszarze gminy większa niż liczba lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy również przyjąć, że powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej są średnio około dwukrotnie mniejsze niż powierzchnie mieszkalne domów w zabudowie jednorodzinnej. Według danych GUS w 2018 r. w województwie podkarpackim średnia wielkość mieszkania wynosiła 60 m<sup>2</sup>, a powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego 140 m<sup>2</sup>. Dla gminy wskaźniki powierzchni są nieco niższe niż dla województwa ale kształtują się podobnie w porównaniach.*

*Powierzchnia użytkowa mieszkań stanowi obecnie nieco mniej niż 1/3 ogólnej powierzchni użytkowej mieszkalnej. Takie same proporcje potrzeb w zakresie rodzaju zabudowy mieszkaniowej należy więc przyjąć dla zapewnienia brakującej powierzchni użytkowej i równocześnie takie same proporcje zajętości terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną jak obecnie dla brakującej powierzchni.*

*Oparte na tych założeniach wyliczenia wskazują, że pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną trzeba przewidzieć dodatkowe 31 022,75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla której potrzebne jest około 6,9 ha powierzchni terenu pod zabudowę, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną trzeba przewidzieć dodatkowe 65 923,34 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla której potrzebne jest około 191,7 ha powierzchni terenu pod zabudowę.*

**Wyznaczone maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usług publicznych::**

---

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** {}<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**  
2) **Zmiana studium – Etap 2** {}<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**

Większość obiektów usług publicznych znajduje się na terenie miasta Nowa Dęba. Wynika to przede wszystkim z faktu, że miasto Nowa Dęba stanowi centrum gminy oraz miejsce zamieszkania największej liczby osób. Analiza usług publicznych wskazuje, że w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy, obiekty takie jak: szkoły podstawowe, przedszkola, czy też boiska sportowe zapewnione są na większości społeczności, stąd potrzeby uzupełnienia infrastruktury społecznej będą wynikały głównie z lokalnych uwarunkowań np. braku któregoś z obiektów usług niezbędnego dla funkcjonowania danej społeczności lub wzrostu liczby mieszkańców osiedla czy miejscowości wymagającego realizacji dodatkowych obiektów czy też rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących. Gmina posiada dokładne statystyki wskazujące potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury publicznej, ma również bezpośredni wpływ na jej powstawanie. Dotyczy to również realizacji usług publicznych o charakterze ponadlokalnym jak np. szpitali. Gmina znając potrzeby i możliwości budżetowe planuje lokalizację i okres realizacji tego typu inwestycji. Ich powstawanie reguluje więc zidentyfikowana obecna lub przyszła potrzeba, związana nie tak mocno z konkretnymi wyliczeniami demograficznymi, jak np. z potrzebami miejsca lub społeczności. Możliwy rozwój zabudowy terenu gminy cechuje się bowiem głównie uzupełnieniami. Nie występują obecnie, a w najbliższych latach znikome jest prawdopodobieństwo realizacji, zupełnie nowych wielohektarowych mieszkalnych założeń urbanistycznych, stanowiących nowe osiedla, wymagające odrębnej obsługi w zakresie usług publicznych. Prognoza demograficzna wyraźnie wskazała, że potrzeby w tym zakresie nie będą się istotnie mnożyć. W ostatnich latach wygaszona została szkoła podstawowa w Rozalinie, ze względu na małą liczbę dzieci objętych obowiązkiem szkolnym, Dzieci z tej miejscowości uczęszczają do innych szkół w gminie. Liczba miejsc w przedszkolach w dobrym stopniu zapewnia obsługę potrzeb mieszkańców gminy, jednak rozłożenie tych miejsc na obszarze gminy już nie całkiem. Brakuje obiektów o funkcji przedszkolnej w północnej części gminy, na obszarze miejscowości: Chmielów, Cygany i Jadachy. Jednocześnie ponieważ w gminie jest jeden żłobek, który nie obsługuje wszystkich chętnych, potrzebne byłyby uzupełnienia w tym zakresie. Obecnie usługi publiczne związane z: oświatą, zdrowiem, pomocą społeczną, sportem, kulturą, rekreacją, bezpieczeństwem i administracją, zajmują łącznie teren o powierzchni około 22,9 ha.

### **Wyznaczone maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową, produkcyjną, magazynową:**

Zabudowa o funkcjach usługowych komercyjnych, produkcyjnych i magazynowych, ze względu na dużą wzajemną przenikalność została ujęta w wyliczeniach wspólnie. Lokalizacja powierzchni komercyjnej w przestrzeni gminy oraz ocena potrzeb jej rozwoju, podlega innym zasadom niż lokalizacja usług publicznych. Ze względu na wyniki prognozy demograficznej w tej grupie zabudowy można wskazać możliwości rozwoju w szczególności w zakresie lokalizacji nowych usług, produkcji czy magazynów o charakterze ponadlokalnym lub usług, w zakresie których występują braki na obszarze gminy, czy też usług nowego typu, nie występujących dotychczas na obszarze gminy.

Według danych urzędu miasta i gminy Nowa Dęba, na początku 2020 r.:

1) - łączna powierzchnia użytkowa zabudowy wykorzystywanej pod działalność gospodarczą w gminie wynosiła 387 991 m<sup>2</sup>; liczba obiektów wynosiła 270. Prawie 3/4 z tych obiektów znajduje się na terenie miasta Nowa Dęba, a spora część również na terenie miejscowości Chmielów. Dane te odzwierciedlają funkcje poszczególnych miejscowości w strukturze gminy oraz ich predyspozycje terenowe. Miasto Nowa Dęba stanowiące centrum gminy, będące miejscem lokalizacji urzędów i większości usług publicznych oraz miejscem zamieszkania największej liczby osób, stanowi doskonałe miejsce do rozwoju usług obsługujących codzienne

funkcjonowanie społeczności. Z kolei występowanie podstrefy Chmielów w ramach TSSE wspiera rozwój usług, produkcji i magazynów w tejże miejscowości. W pozostałych miejscowościach gminy znajduje się po kilka obiektów związanych z działalnością gospodarczą.

W 2010 r. powierzchnia użytkowa zabudowy wykorzystywanej pod działalność gospodarczą w gminie wynosiła **269 205 m<sup>2</sup>**, a liczba obiektów wynosiła **238**. Powierzchnia użytkowa zabudowy w ciągu ostatnich 10 lat wzrosła o 44%. Przyjmując utrzymywanie się tendencji rozwojowej i możliwy podobny wzrost powierzchni użytkowej zabudowy w kolejnych 10 latach, należałoby przewidzieć wzrost potrzeb w zakresie powierzchni użytkowej zabudowy o około **118 786 m<sup>2</sup>**.

Powierzchnia terenu zajmowana obecnie pod działalność gospodarczą w zakresie funkcji usługowej, produkcyjnej i magazynowej wraz z funkcjami ją uzupełniającymi, takimi jak komunikacja, czy parkingi, to około **371 ha** (powierzchnia faktycznie wykorzystywana na te funkcje).

Teren potrzebny pod lokalizację powierzchni użytkowej pod działalność gospodarczą dla zaspokojenia przyszłych potrzeb, bazując na obecnych proporcjach powierzchni użytkowej budynków do powierzchni terenu zajętego pod tą zabudowę, wyliczono na **114 ha**.

- 7) Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

**Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w zakresie zabudowy mieszkaniowej:**

Wyliczona chłonność obszarów gminy w ramach wyznaczonej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, na których istnieje możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej to 170,5 ha (1 70 5 100 m<sup>2</sup>). Jest to powierzchnia brutto razem z zagospodarowaniem towarzyszącym tj. zielenią i komunikacją.

Dla brakujących 96 946,09 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań należy przewidzieć, w celu osiągnięcia współczynników przewidywanych jako docelowe za dziesięć lat (na poziomie średnich wskaźników dla województwa podkarpackiego), odpowiednio tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z zachowaniem udziału powierzchni tej zabudowy w ogólnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej w obecnych proporcjach. Przyjęcie założenia proporcjonalnego wzrostu powierzchni użytkowej zabudowy wynika z analizy rozwoju każdego z tych rodzajów zabudowy na obszarze gminy w ostatnich latach.

Oparte na tych założeniach wyliczenia wskazują, że pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną trzeba przewidzieć dodatkowe 31 022,75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla której potrzebne jest około 6,9 ha powierzchni terenu pod zabudowę, a pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną trzeba przewidzieć dodatkowe 65 923,34 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla której potrzebne jest około 191,7 ha powierzchni terenu pod zabudowę. Łącznie należy przewidzieć w przyszłości możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na obszarze o powierzchni około 198,6 ha.

Oznacza to, że w ramach wyznaczonej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej brak wystarczającej powierzchni dla realizacji założonych celów dla osiągnięcia wymaganych standardów mieszkaniowych wspólnoty mieszkańców gminy Nowa Dęba - brakuje 28,1 ha.

**Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w zakresie zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej:**

Wyliczona chłonność obszarów gminy w ramach wyznaczonej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, na których istnieje możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, produkcyjnej

i magazynowej to **24,2 ha** (242 400 m<sup>2</sup>). Jest to powierzchnia brutto razem z zagospodarowaniem towarzyszącym tj. zielenią i komunikacją.

Według danych Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba w 2020 r. powierzchnia użytkowa zabudowy związanej z działalnością gospodarczą wynosiła **387 991 m<sup>2</sup>** i wzrosła w ostatnich dziesięciu latach o 44%.

Dla wyliczonych na podstawie dotychczasowych tendencji, potrzeb w zakresie przyszłej powierzchni użytkowej obiektów związanych z działalnością gospodarczą, w wielkości **118 786 m<sup>2</sup>**, należy przewidzieć około **114 ha** powierzchni terenu pod zabudowę. Powyższe wyliczenia wskazują, że w ramach w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno przestrzennej gminy nie jest możliwe uzyskanie powierzchni zapewniającej możliwość rozwoju zabudowy związanej z działalnością gospodarczą na dotychczasowym poziomie.

Brakuje około **90 ha**.

Aby ocenić chłonność obszarów pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą przedmiotowe wyliczenia trzeba uzupełnić o powierzchnię określającą chłonność obowiązujących planów miejscowych.

8) Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Obszar miasta i gminy Nowa Dęba posiada częściowe pokrycie planami zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego to:

- 1) MPZP przy ul. Leśnej w Nowej Dębie (Uchwała LI/389/98 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 17 czerwca 1998 r.), ze zmianą Nr 1 (Uchwała Nr XIV/83/03 z 13 sierpnia 2003 r.), zmianą Nr 2 (Uchwała Nr XIV/84/03 z 13 sierpnia 2003 r.) i zmianą nr 3 (Uchwała Nr VI/54/2015 z 30 kwietnia 2015 r.);
- 2) MPZP terenu pomiędzy ulicami Podleśną i Strażacką w Nowej Dębie (Uchwała Nr XXXII/227/04 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 grudnia 2004 r.);
- 3) MPZP terenu górniczego „Tarnobrzeg II” (Uchwała Nr III/12/98 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z 27 listopada 1998 r.), ze zmianą (Uchwała XXXII/228/04 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 grudnia 2004 r.);
- 4) MPZP terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Cygany (Uchwała Nr XXXVI/255/05 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 24 marca 2005 r.);
- 5) MPZP terenu Aresztu Śledczego w Nisku, Oddział Zewnętrzny w Chmielowie (Uchwała Nr XXXVI/256/05 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 24 marca 2005 r.);
- 6) MPZP (dla terenu położonego w miejscowości Chmielów, uchwała Nr XIV/112/2011 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 23 listopada 2011 r.);
- 7) MPZP miasta Nowa Dęba-1 obejmujący obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego (Uchwała Rady Miejskiej nr XI/107/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r.);
- 8) MPZP przy ul. Zacisznej w Chmielowie (Uchwała Nr XXVII/241/2020 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 września 2020 r.);
- 9) MPZP gminy Nowa Dęba w miejscowości Chmielów przy ul. Strefowej (Uchwała Nr XLV/367/2021 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 29 października 2021 r.);
- 10) MPZP terenu górniczego „Tarnobrzeg II” (Uchwała Nr L/410/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 28 lutego 2022 r.).

Wynik analizy obowiązujących planów miejscowych w zakresie powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę, wolnego dotychczas od zainwestowania, zawarto w tabeli.

W wyliczeniach wskazano tereny netto bez komunikacji i zieleni towarzyszącej. Wskazano maksymalną możliwą powierzchnię użytkową, która zgodnie z ustaleniami planów mogłaby zostać zlokalizowana na terenach wyznaczonych pod poszczególne funkcje w planach miejscowych

obowiązujących na obszarze gminy. Faktycznie powierzchnia ta może być mniejsza, gdyż nie zawsze lokalizowana jest zabudowa o maksymalnych możliwych parametrach dopuszczonych ustaleniami planu miejscowego.

Tabela 8. Analiza planów miejscowych pod kątem chłonności w zakresie zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

<i>L p .</i>	<i>Plan</i>	<i>Powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej, wolna od zabudowy (ha)</i>	<i>Maksymalna możliwa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej na wolnych obszarach wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Powierzchnia terenu zabudowy usługowej produkcyjnej magazynowej, wolna od zabudowy (ha)</i>	<i>Maksymalna możliwa powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej produkcyjnej magazynowej, na wolnych obszarach wyznaczonych pod zabudowę usługowej produkcyjnej magazynowej (m<sup>2</sup>)</i>
1	MPZP przy ul. Leśnej w Nowej Dębie	1,4 (jednorodzinna)	2 660 (jednorodzinna)	zabudowane	brak
	zmiana nr 1	nie dotyczy	nie dotyczy	zabudowane	brak
	zmiana nr 2	zabudowane	brak	zabudowane	brak
	zmiana nr 3	nie dotyczy	nie dotyczy	zabudowane	brak
2	MPZP terenu pomiędzy ulicami Podleśną i Strażacką w Nowej Dębie	0,43 (jednorodzinna)	700 (jednorodzinna)	zabudowane	nie dotyczy
3	MPZP terenu górniczego „Tarnobrzeg II” - zmiana mpzp przyjęta uchwałą nr L/410/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 28 lutego 2022 r.	26,90 (jednorodzinna + 50 % funkcji mieszanej MN/U)	201 482 (jednorodzinna + 50 % funkcji mieszanej MN/U))	43,40 (+ 50 % funkcji mieszanej MN/U)	557 897 (+ 50 % funkcji mieszanej MN/U)

1) *Zmiana studium – Etap 1* *3)Zmiana studium – Etap 3* *5) Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* *4) Zmiana nr 2 Studium*



4	MPZP terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Cygany	6,3 (jednorodzinna)	29 900 (jednorodzinna)	zabudowane (publiczne)	brak
5	MPZP terenu Aresztu Śledczego w Nisku, Oddział Zewnętrzny w Chmielowie – mpzp przyjęty uchwałą nr XXVII/241/2020 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 września 2020 r.	nie dotyczy	nie dotyczy	1,60 (publiczne)	6 337 (publiczne)
6	MPZP dla terenu położonego w miejscowości Chmielów	nie dotyczy	nie dotyczy	12,62	96 100
7	MPZP dla terenu położonego w miejscowości Chmielów przy ul. Strefowej przyjęty uchwałą nr XLV/367/2021 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 29 października 2021 r.	nie dotyczy	nie dotyczy	7,90	317 008
8	MPZ P miasta Nowa Dęba-I obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk, a ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego	2,26 (wielorodzinna)  3,68 (jednorodzinna)	38 600 (wielorodzinna)  27 900 (jednorodzinna)	2,26  0,41 (publiczne)	13 000  190 (publiczne)
	<b>SUMA:</b>	2,26 ha (wielorodzinna)  +38,71 ha (jednorodzinna)  = 40,97 ha	38 600 m <sup>2</sup> (wielorodzinna)  + 262 642 m <sup>2</sup> (jednorodzinna)  = 301 242 m <sup>2</sup>	66,18 ha (komercyjne)  2,01 ha (publiczne)	984 005 m <sup>2</sup> (komercyjne)  6 527 m <sup>2</sup> (publiczne)

9) Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy

Z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, która możliwa jest do realizacji w ramach chłonności na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i na obszarach wyznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych – nie przewiduje się lokalizacji nowych gruntów budowlanych poza ww. obszarami. Jeżeli zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy możliwej do realizacji na ww. obszarach, wyznacza się nowe grunty budowlane poza tymi terenami. Zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** {}<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** {}<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**

4 lit a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nowa zabudowa powinna być lokalizowana na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

**Tabela Bilans terenów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej**

Funkcja zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. użytkowej [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. gruntów budowlanych [ha]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. użytkowej z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych, zwiększone o 30 % [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. gruntów budowlanych z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych, zwiększone o 30 % [ha]	Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w pow. użytkowej [m <sup>2</sup> ]**	Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w pow. gruntów budowlanych [ha]	Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. użytkowej – maksymalne wskaźniki wynikające z mpzp [m <sup>2</sup> ]*	Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. gruntów budowlanych [ha]	Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. użytkowej [m <sup>2</sup> ]**	Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów [m <sup>2</sup> ]/[ha]
1	2	3	4	5	6 (7*(2/3))	7	8	9	10 (9*(2/3))	11 (6+10)-4
Zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna)	96 946,09	198,60	126 029,92	258,20	83 229,58	170,50	301 242,00	40,97	20 000,00	-22 800,00 - 46,71

\* W zestawieniu wskazano maksymalną możliwą powierzchnię użytkową, która zgodnie z ustaleniami planów mogłaby zostać zlokalizowana na terenach wyznaczonych pod poszczególne funkcje w planach miejscowych obowiązujących na obszarze gminy. Wartość ta jest możliwa do osiągnięcia tylko teoretycznie. Do obliczenia rzeczywistej chłonności przyjęto, że na 1 ha gruntu budowlanego będzie możliwa realizacja 488,15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (wartość ta wynika maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, określonego w „Bilansie”)

\*\*Do obliczenia rzeczywistej chłonności przyjęto, że na 1 ha gruntu budowlanego będzie możliwa realizacja 488,15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (wartość ta wynika maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, określonego w „Bilansie”)

W granicach opracowania zmiany studium – etap 2 wyznaczono ok. **0,2 ha** obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako poszerzenie istniejących terenów budowlanych oraz ok. **1,70 ha** obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w miejscu dotychczas przeznaczonym pod tereny zieleni urządzonej i usług. Ponadto, dokument utrzymuje funkcje istniejących terenów zielonych oraz usług publicznych. Wszystkie ww. tereny znajdują się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, co uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczenie na obszarze zmiany studium nowych terenów budowlanych może zwiększyć chłonność tych gruntów o ok. 927 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym wartość ta będzie uzależniona również od wskaźników urbanistycznych wynikających ze sporządzanego dla przedmiotowego obszaru planu miejscowego.

#### [17C. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmiany SUIKZP – etap 3

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

Obszar objęty zmianą Studium – etap 3 to grunty zajęte pod nieaktualny wariant planowanej obwodnicy miasta Nowa Dęba. Jest to rozciągnięty południkowo pas terenu przebiegający przez środkową część miasta Nowa Dęba i składa się z dwóch części: części głównej, przebiegającej przez prawie całe miasto – od granicy z gminą Nowa Dęba do dzielnicy Poręby Dębskie (rejon ulicy Solinka), o długości ok. 5300 m i szerokości pasa od ok. 40 m do ok. 80 m, oraz z części mniejszej,

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** 5) **Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** 4) **Zmiana nr 2 Studium**

położonej w południowym fragmencie miasta na granicy z gminą Majdan Królewski (skrzyżowanie ul. Niżańskiej z drogą krajową nr 9), o długości ok. 250 m i szerokości ok. 70 m. Tereny zajęte przez nieaktualny wariant obwodnicy łącznie zajmują powierzchnię ok. 33 ha.

Część główna wariantu planowanej obwodnicy swój bieg rozpoczyna na terenach rolniczych przy granicy z gminą Nowa Dęba. Początkowo wariat przebiega bezpośrednio przy istniejącej linii kolejowej nr 71, obejmując na części zachodniej tereny zamknięte oraz na części wschodniej grunty rolne. Po ok. 2000 m krzyżuje się z ulicami Kolejową oraz Konopnickiej oraz dalej z ulicą Kilińskiego, przy której znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W kolejnej części, na długości ok. 700 m, planowana obwodnica przecina zabudowania mieszkaniowe i garażowe skupione przy ul. Wczasowej. Dalej, na długości ok. 1800 m przecina tereny leśne, w których po ok. 450 m krzyżuje się z ulicą Kościuszki oraz garażami przy ul. Broniewskiego. Kolejno, planowana droga przecina ulicę Sikorskiego oraz zlokalizowane przy niej zabudowania mieszkaniowe (na długość ok. 100 m), wkraczając dalej na długości ok. 400 m w tereny użytków zielonych, po czym łączy się w terenie zadrzewionym z ciągiem drogi krajowej nr 9.

Mniejsza część wariantu swój początek ma na skrzyżowaniu ul. Niżańskiej z drogą krajową nr 9 i biegnie w kierunku południowym do granicy z gminą Majdan Królewski. Jest to teren o długości ok. 250 m i zajmuje fragment zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny użytkowane rolniczo.

Obszar opracowania na terenach zabudowanych posiada uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, tj.: sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, energetyczną oraz gaz.

## 2) Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obszar objęty zmianą Studium – etap 3 to teren nieaktualnego wariantu planowanej obwodnicy miasta Nowa Dęba. Przedmiotowa droga została zaplanowana w znacznej części z wykorzystaniem terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej nr 71, przy czym zajmuje głównie grunty rolnicze oraz leśne. W kilku przypadkach, w części głównej wariantu wkracza w tereny zurbanizowane, tj.: rejon ulicy Kolejowej oraz Konopnickiej (fragment istniejących podwórek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o pow. ok. 2000 m<sup>2</sup>); rejon ul. Kilińskiego oraz Wczasowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym zabudowa bliźniacza wraz z terenami przyległymi oraz tereny garaży zlokalizowanych po zachodniej części ul. Wczasowej o łącznej pow. ok. 3,3 ha); rejon garaży przy ul. Broniewskiego o pow. ok. 7000 m<sup>2</sup>; rejon prostopadłego przecięcia ul. Sikorskiego wraz z zabudową mieszkaniową oraz fragmentami podwórek o pow. ok. 6000 m<sup>2</sup>. Mniejsza część wariantu, znajduje się w odległości ok. 1000 m w kierunku południowym od końca części głównej i są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyległej do pasa drogowego drogi krajowej nr 9, o pow. ok. 3000 m<sup>2</sup> oraz tereny użytkowane rolniczo o pow. ok. 1,4 ha.

Na obszarze objętym zmianą Studium brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ład przestrzenny regulowany jest tam decyzjami ustalającymi warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

## 3) Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Tereny rolnicze zlokalizowane są w północnej i południowej części obszaru opracowania –

---

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** {}<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**  
2) **Zmiana studium – Etap 2** {}<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**

stanowią ok. 27 % całkowitej powierzchni analizowanego terenu. Są to grunty o niskich klasach bonitacyjnych (poniżej IV) oraz o niewielkich powierzchniach jednostkowych, przez co wykazują niską przydatność rolniczą – zajęte są głównie przez łąki i grunty odłogowane. Tereny te nie wykazują szczególnej wartości przyrodniczej.

Tereny leśne zajmują ok. 37 % powierzchni całkowitej obszaru objętego zmianą Studium i skupione są w centralnej części analizowanego terenu, stanowiąc jeden duży kompleks leśny na którym prowadzona jest gospodarka leśna. Tereny te są ważną częścią systemu przyrodniczego miasta, które wymagają utrzymania obecnej funkcji.

W południowej części analizowanego obszaru, w rejonie zabudowań przy ul. Sikorskiego, wariant drogi przecina ciek Bystrzyk, który jest częścią lokalnego korytarza ekologicznego miasta. Na obszarze opracowania brak jest zbiorników wód powierzchniowych.

Obszar zmiany Studium znajduje się w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych pn. Dąbrówka o kodzie RW200017219669. Ocena stanu dla cieku wodnego została uznana przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie jako „co najmniej dobry”. Ponadto, ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych została przyjęta jako „niezagrożona”. Celem środowiskowym dla JCWP Dąbrówka to dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. Obszar opracowania znajduje się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 135, która położona jest w regionie wodnym Górnej Wisły w pasie Północnego Podkarpacia. Zgodnie z przeprowadzonymi w 2017 r. badaniami, przedmiotowe wody podziemne zaklasyfikowano do klasy III – wody zadowalającej jakości. Na obszarze nie funkcjonują żadne ujęcia wód podziemnych w formie studni kopanych czy wierconych, z których woda pobierana byłaby przez indywidualnych właścicieli na potrzeby bytowo - gospodarcze. W obrębie obszaru nie znajdują się również komunalne ujęcia wód. Obszar zmiany Studium w odległości do ok. 1400 m od północnej granicy opracowania znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425.

Na obszarze nie występują formy ochrony przyrody, ustanawiane zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody. Nie stwierdzono również siedlisk przyrodniczych o znaczeniu priorytetowym.

#### 4) Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą Studium brak jest obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, rejestru zabytków, zabytków archeologicznych i dóbr kultury współczesnej.

#### 5) Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na obszarze objętym zmianą Studium brak jest zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, obszarów zagrożenia powodziowego oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Na obszarze opracowania występują umiarkowane źródła hałasu pochodzące od środków lokalnego transportu samochodowego. Brak jest źródeł hałasu przemysłowego. Zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia należy do obowiązków policji oraz straży pożarnej. Na terenie gminy znajduje się Komisariat Policji w Nowej Dębie.

#### 6) Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy zostały opisane w rozdziale 17B. Studium na podstawie opracowania „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” – marzec, 2020 r. wraz z aneksem nr 1, który został sporządzony w związku z procedurą planistyczną zmiany Studium – etap 2. Zmiana Studium – etap 3 procedowana była równoległe ze zmianą Studium – etap 2, w związku z czym, wyniki analiz zawarte w Bilansie wraz z aneksem nr 1 w zdecydowanej większości zachowują aktualność na potrzeby zmiany Studium – etap 3. Przed przyjęciem zmiany Studium – etap 3 została podjęta uchwała Nr LXII/522/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przy ul. Szkolnej. Ww. plan wyznacza ok. 1,2 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, co zwiększa chłonność terenów na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o ok. 14 400 m<sup>2</sup> pow. użytkowej. Wartość ta możliwa jest do osiągnięcia tylko teoretycznie, przy założeniu maksymalnej realizacji wskaźników urbanistycznych wynikających z planu. Rzeczywista wartość chłonności terenu uzależniona będzie od czynników takich jak: stan prawny gruntów, powierzchnia terenu objętego inwestycją.

W granicach opracowania zmiany Studium – etap 3 wyznaczono ok. 5,4 ha obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ok. 0,57 ha obszarów rozwoju zabudowy usługowej oraz ok. 0,11 ha obszarów rozwoju zieleni urządzonej na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wskazanych w Bilansie z marca 2020 r. Ponadto, zmiana Studium – etap 3 wyznacza ok. 0,84 ha terenów parkingów i garaży, jako utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania. Projekt dokumentu wyznacza ok. 5,7 ha obszarów rozwoju terenów produkcyjnych, magazynów, składów i usług poza obszarami o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ww. tereny zostały zaprojektowane z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z kierunków rozwoju przestrzennego terenów sąsiednich, w miejscach predysponowanych pod przedmiotową funkcję: tereny PU w północnej części opracowania zostały wyznaczone w pasie terenu między istniejącą linią kolejową a terenami przeznaczonymi do rozwoju przemysłu, baz, hurtowni, usług technicznych; tereny PU w środkowo-południowej części opracowania zostały wyznaczone w pasie terenu pomiędzy terenami przeznaczonymi do rozwoju przemysłu, baz, hurtowni, usług technicznych oraz w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oddzielonej fragmentem terenów sadów, łąk i pastwisk. Mając na uwadze powyższe, wyznaczenie w zmianie Studium – etap 3 nowych terenów produkcyjnych, magazynów, składów i usług jest poszerzeniem przewidzianych w obowiązującym Studium terenów inwestycyjnych, które nastąpiło kosztem obszarów, gdzie z powodu likwidacji wariantu obwodnicy, trudno przewidzieć inną funkcję. Wyznaczenie na obszarze nowych terenów budowlanych może zwiększyć chłonność przedmiotowych gruntów, przy czym jej wartość będzie uzależniona od ustaleń wynikających z możliwych do uchwalenia na przedmiotowym terenie planów miejscowych.

Gmina Nowa Dęba posiada Strategię Rozwoju Gminy Nowa Dęba na lata 2022-2030 przyjętą uchwałą Nr LXI/514/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 października 2022 r. Na rzecz ww. Strategii została opracowana diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy. Zmiana Studium – etap 3 w swojej treści zawiera diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

#### 7) Stan prawny gruntów

Na obszarze objętym zmianą Studium większość terenów stanowi własność Skarbu Państwa – są to grunty zajęte pod lasy oraz tereny kolejowe (ok. 58 % powierzchni całkowitej opracowania). Drugą

---

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** {}<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**  
2) **Zmiana studium – Etap 2** {}<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**

największą grupą własności są tereny mieszkaniowe oraz tereny rolnicze należące do osób fizycznych (ok. 35 % powierzchni całkowitej opracowania). Na analizowanym terenie znajdują się również grunty należące do Gminy Nowa Dęba (pasy drogowe dróg: ul. Marii Konopnickiej, Kilińskiego, Wczasowa; tereny garaży przy ul. Broniewskiego); do Powiatu Tarnobrzskiego (pasy drogowe dróg: ul. Kolejowa, Tadeusza Kościuszki, Władysława Sikorskiego); do Województwa Podkarpackiego (niewielki fragment pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 872 ul. Nizańska).

Na obszarze objętym zmianą Studium występują tereny zamknięte w rozumieniu Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Obejmują one fragment linii kolejowej nr 71 relacji Ocice – Rzeszów Główny.

8) Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

9) Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 3 nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

10) Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 3 nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. Północna część obszaru zmiany Studium znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425.

11) Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 3 nie występują obszary i tereny górnicze.

12) Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Tereny zurbanizowane położone w granicach obszaru objętego zmianą Studium obsługiwane są przez sieć dróg lokalnych oraz zbiorczych połączonych z drogą krajową nr 9, stanowiącą główną oś komunikacyjną miasta Nowa Dęba. Zabudowania części południowej obsługiwane są przez ciąg dojazdowy pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 872, łączącej się z DK nr 9. Wzdłuż fragmentu części północnej opracowania przebiega linia kolejowa nr 71 relacji Ocice – Rzeszów Główny, na której w rejonie ul. Kolejowej znajduje się przystanek obsługujący ruch pasażerski.

Tereny zabudowane posiadają uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, tj.: sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, energetyczną oraz gaz. Wszystkie ww. sieci usytuowane są jako podziemne, za wyjątkiem sieci elektroenergetycznej rozdzielczej zasilającej tereny mieszkaniowe. Szczegółowo stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie całej gminy został opisany w rozdziale 7 i 8 Studium.

13) Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W obszarze objętym zmianą Studium brak jest programów zawierających zadania rządowe służące

realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

#### 14) Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 3 nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.<sup>3</sup>

## {IIIa. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA nr 2 STUDIUM

### 1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba uchwalonego uchwałą nr XLVII/355/2002 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 15 kwietnia 2002 r. i zmienionego uchwałą nr II/5/2014 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 grudnia 2014 r., opracowaną na podstawie uchwały nr XXXI/269/2021 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba.

Zmiana nr 2 Studium została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233) oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały nr XXXI/269/2021 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 28 stycznia 2021 r.

Zmiana nr 2 Studium obejmuje obszar położony w mieście Nowa Dęba, w rejonie ul. E. Kwiatkowskiego, ul. J. Korczaka i ul. ks. H. Łagockiego oraz potoku Bystrzyk. Granicami zmiany nr 2 Studium objęty został w całości obszar zmiany Studium uchwalonej II/5/2014 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 grudnia 2014 r.

Uwarunkowania zawarte w rozdziałach od I do III, za wyjątkiem podrozdziału 17B zawartego w rozdziale III, nie dotyczą obszaru zmiany nr 2 Studium, dla którego to obszaru, szczegółowe uwarunkowania zostały opisane w rozdziale IIIa. "Szczegółowe uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – zmiana nr 2 Studium".

### 2. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA I PROBLEMY ROZWOJU

#### 1) Uwarunkowania zewnętrzne

Zmiana nr 2 Studium obejmuje obszar zlokalizowany w mieście Nowa Dęba, wśród terenów zabudowanych. Przez obszar zmiany nr 2 Studium nie przebiegają drogi krajowe, wojewódzkie ani powiatowe. Od wschodu obszar zmiany nr 2 Studium przylega do drogi krajowej nr 9 relacji Radom – Rzeszów, stanowiącej część międzynarodowej trasy E371 relacji Radom – Prešov (Słowacja). Obszar od północy i południa graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, a od zachodu z Zalewem w Nowej Dębie. Administracyjnie obszar zlokalizowany jest w granicach obrębu Nowa Dęba, na granicy z obrębem Dęba. Przedmiotowy obszar stanowi głównie niezabudowany obszar położony pomiędzy miastem COP-owskim<sup>1</sup>, czyli Śródmieściem Nowej Dęby oraz osiedlem Dęba, stanowiącym przedmieścia Nowej Dęby. Zagospodarowanie obszaru zmiany nr 2 Studium umożliwi spójne połączenie tych obszarów, uzupełniając w ten sposób aktualnie przedzieloną tkankę miejską.

#### 2) Uwarunkowania wewnętrzne

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium połączony jest z siecią drogową poprzez drogę gminną – ul. E. Kwiatkowskiego, która przebiega przez obszar zmiany nr 2 Studium, jak również drogę gminną – ul. J. Korczaka oraz drogę krajową nr 9 – ul. H. Łagockiego, które przylegają do obszaru zmiany nr 2 Studium od południa i wschodu. Obecnie obszar w większości jest już zurbanizowany, jednakże jeszcze

<sup>1</sup> Centralny Okręg Przemysłowy - największe przedsięwzięcie gospodarcze w międzywojennej Polsce, w ramach którego w latach 1936-1939 na terenach Puszczy Sandomierskiej pod przewodnictwem Eugeniusza Kwiatkowskiego wzniesiono zakłady produkcyjne. Nowa Dęba powstała na terenie lasów zakupionych od hrabiego Tarnowskiego.

niezabudowany. W północnej i zachodniej części obszaru przepływa potok Bystrzyk, który po obu stronach otoczony jest terenami zielonymi. Wzdłuż ul. E. Kwiatkowskiego występują lasy. W północno-wschodniej części obszaru występują pojedyncze zabudowania w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### 3) Uwarunkowania planistyczne

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba - 1 obejmujący obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. J. Korczaka i ul. ks. Łagockiego uchwalony Uchwałą Nr XI/107/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r., który zakłada przeznaczenie prawie całego obszaru, za wyjątkiem terenów zlokalizowanych wzdłuż potoku Bystrzyk, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i usługową.

### 4) Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa

Główne uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego<sup>2</sup>:

- Nowa Dęba została określona jako miasto o zagrożonych podstawach rozwoju,
- planowany rozwój zainwestowania i powiększenie istniejących specjalnych stref ekonomicznych Tarnobrzeskiej SSE Euro-Park WISŁOSAN z podstrefą Nowa Dęba,
- planowana rozbudowa istniejącego układu drogowego o obwodnicę miasta Nowa Dęba,
- Nowa Dęba wchodzi w skład miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego Tarnobrzeg, którego priorytetem jest integracja ośrodka subregionalnego z jego obszarem funkcjonalnym w celu rozwoju potencjału gospodarczego oraz poprawy warunków życia mieszkańców. Podstawową funkcją rozwojową obszaru jest funkcja usługowa, zaś towarzyszącymi są rekreacyjno-turystyczna i produkcyjna.
- Nowa Dęba zlokalizowana jest w obrębie Obszaru Funkcjonalnego Innowacyjnego Przemysłu, którego priorytetem jest rozwój przemysłu nowoczesnych technologii. Podstawową funkcją rozwojową są przemysł i usługi, a towarzyszącymi jest rolnictwo i turystyka,
- planowana jest przebudowa skrzyżowania drogi krajowej nr 9 z drogą wojewódzką nr 872,

## 3. STAN DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium położony w centralnej części miasta Nowa Dęba, w obrębie Nowa Dęba i zajmuje powierzchnię ok. 14 ha. Obszar zmiany Studium jest dobrze skomunikowany przez drogi gminne: ul. E. Kwiatkowskiego, która przebiega przez centralną część obszaru oraz ul. J. Korczaka, która przylega do obszaru od południa, jak również drogę krajową nr 9 – ul. H. Łagockiego, która od wschodu przylega do obszaru. Obszar objęty zmianą Studium jest uzbrojony i przebiegają przez ten teren sieci: elektroenergetyczne, kanalizacyjne, wodociągowe oraz gazowe.

## 4. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

W rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez ład przestrzenny należy rozumieć tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych, które uwzględniają wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i estetyczne. Na obszar zmiany nr 2 Studium występują jedynie pojedyncze budynki. W przeważającej części obszar nie jest jeszcze zabudowany i w tym zakresie należy uznać stan ładu przestrzennego za zadowalający.

Jednakże fundamentalnym instrumentem ustalającym standardy i regulacje jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który zapewnia, jakość przestrzeni gminy oraz nie kolizyjność sąsiadujących ze sobą funkcji. Na obszarze zmiany nr 2 Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1, obejmujący obszar położony w centrum miasta pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. J. Korczaka i ul. ks. Łagockiego uchwalony Uchwałą nr XI/107/205 z

<sup>2</sup> Uchwała nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r.



dnia 27 sierpnia 2015 r., zgodnie z którym obszar zmiany nr 2 Studium niemalże w całości przeznaczony jest pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.

## **5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 10a UST.1 USTAWY Z DNIA 6 GRUDNIA 2006 r. O ZASADACH PROWADZENIA POLITYKI ROZWOJU, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY**

Art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r, o zasadach prowadzenia polityki rozwoju wskazuje konieczność przeprowadzenia w zakresie strategii rozwoju gminy diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Dla miasta Nowa Dęba obowiązuje „Strategia Rozwoju Gminy Nowa Dęba na lata 2022-2030” uchwalona uchwałą nr LXI/514/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 października 2022 r. Strategia ta zawiera diagnozę sytuacji społeczno-gospodarczej. Uwarunkowaniami wynikającymi z tej diagnozy są:

- powstanie 18 Pułku Artylerii w Nowej Dębie,
- wdrożenie przedsięwzięć zintegrowanych w ramach ZIT MOF Tarnobrzega,
- warunki umożliwiające rozwój funkcji osiedleńczej gminy, w tym ukierunkowanie polityki lokalnej na tworzenie funkcjonalnych, dostępnych i przyjaznych przestrzeni publicznych,
- wysokie walory przyrodnicze i krajoznawcze,
- położenie w bliskiej odległości od znaczących miast tj. Rzeszów, Mielec, Tarnobrzeg,
- bogata historia przemysłowa,
- tradycje militarne.

## **6. STAN ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### 1) Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Obszar zmiany nr 2 Studium zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Nowa Dęba. Na obszarze zmiany nr 2 Studium występują nieliczne grunty orne i pastwiska głównie klasy VI bonitacyjnej. Obecnie grunty te nie są wykorzystywane na cele rolnicze.

### 2) Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

W obszarze zmiany nr 2 Studium wzdłuż ul. E. Kwiatkowskiego występują grunty leśne, które jednak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. J. Koczaka i ul. ks. H. Łagockiego uchwalonym uchwałą Nr XI/107/2015 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 sierpnia 2015 r. zostały przeznaczone w całości na cele nieleśne - Marszałek Województwa Podkarpackiego decyzją z dnia 18 lutego 2015 r. wyraził zgodę na zmianę ich przeznaczenia w całości.

### 3) Wody powierzchniowe

Obszar zmiany nr 2 Studium położony jest w dorzeczu Wisły. Głównym ciekim odwadniającym obszar jest potok Bystrzyk (V rzędu). Jest to potok, który został uregulowany. Na zachód od obszaru zamiany nr 2 Studium zlokalizowany jest Zalew, który otoczony jest terenami rekreacyjnymi.

Zgodnie z podziałem na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) określonym w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2016 r., poz. 1911) obszar miasta Nowa Dęba położony jest na terenie niemonitorowanej JCW Dąbrówka o kodzie PLRW200017219669. Status JCW ostateczny - SZCW. Zmiany hydromorfologiczne uzasadniające wyznaczenie - przekroczenie wskaźnika: m3. JCW Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrażona. Cel środowiskowy: stan lub potencjał ekologiczny – dobry. Stan chemiczny – dobry.

1) **Zmiana studium – Etap 1** <sup>3)</sup>Zmiana studium – Etap 3 <sup>5)</sup>Zmiana nr 3 Studium

2) **Zmiana studium – Etap 2** <sup>4)</sup>Zmiana nr 2 Studium

#### 4) Warunki klimatyczne<sup>3</sup>

Obszar zmiany nr 2 Studium znajduje się w sandomierskim regionie klimatycznym, który cechuje się długim latem i niezbyt ostrą zimą. Średnia roczna temperatura wynosi ok. 8°C, najcieplejszym miesiącem jest lipiec ze średnią temperaturą ok. 19°C, a najzimniejszym styczeń ze średnią temperaturą -4°C. Okres wegetacyjny trwa od 210 do 220 dni. Ze względu na rozkład opadów obszar należy do rejonu w większości umiarkowanie wilgotnego i wilgotnego. Roczna suma opadów wynosi od 600 do 700 mm. Dominujące są wiatry zachodnie i północno-zachodnie.

#### 5) Szata roślinna i świat zwierzęcy<sup>4</sup>

Na terenie miasta Nowa Dęba można wyróżnić siedliska leśne oraz nieleśne – łąki i pastwiska. Szata roślinna miasta jest silnie przekształcona i poddana wielu antropogenicznym czynnikom związanych z działalnością przemysłową, militarną, usługową, tranzytową, leśną i rolniczą. W obszarze zmiany nr 2 Studium występują zbiorowiska roślinne ubogie w skład gatunkowy roślin. Głównie są to zbiorowiska ruderalne, fragment zalesiony oraz zbiorowiska zieleni naturalnej wzdłuż potoku Bystrzyk. Na terenie zalesionym występują głównie sosny. Na pozostałym obszarze występują głównie zakrzaczenia i zadrzewienia o różnej wielkości i w różnym wieku.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium należy spodziewać się przede wszystkim zwierząt związanych z agrocenozą, przede wszystkim ptaków krajobrazów otwartych, które żywią się owadami, a także gatunków zasiedlających zadrzewienia. Ponadto mogą tu pojawiać się ptaki drapieżne przylatujące na żer. Oprócz tego mogą tu występować ssaki, takie jak zając szarak, sarna, kuna oraz gryzonie. Miejscem występowania płazów i gadów mogą być oczka wodne oraz cieki wodne.

Obszar zmiany nr 2 Studium znajduje się poza zasięgiem występowania obszarów chronionych powołanych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

#### 6) Jakość powietrza atmosferycznego

Na terenie miasta Nowa Dęba występują trzy rodzaje źródeł emisji substancji do powietrza:

- zorganizowane źródła emitujące zanieczyszczenia w czasie procesów energetycznego spalania paliw oraz przemysłowych procesów technologicznych (emisja punktowa),
- środki transportu samochodowego, kolejowego, wodnego, lotniczego (emisja liniowa),
- podmioty sektora komunalno-bytowego (emisja powierzchniowa, tzw. „niska emisja”).

Największy wpływ na poziom poszczególnych substancji w powietrzu atmosferycznym ma emisja powierzchniowa ze źródeł bytowo-komunalnych, tzw. niska emisja, czyli emisja pochodząca ze źródeł o wysokości nie przekraczającej kilku - kilkunastu metrów wysokości. Mniejszy udział ma emisja liniowa ze źródeł komunikacyjnych, a marginalna - ze źródeł przemysłowych. Dodatkowym źródłem zanieczyszczenia powietrza pyłem jest emisja wtórna - np. unos pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów, pól uprawnych itd.

Wyniki pomiarów za rok 2021 wykazały, że zanieczyszczenia gazowe tj. dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, tlenek węgla, benzen i ozon (w kryterium ochrony zdrowia) oraz dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i ozon (w kryterium ochrony roślin) osiągnęły na terenie województwa niskie wartości stężeń. Nie stwierdzono przekroczeń obowiązujących dla tych substancji wartości kryterialnych w powietrzu, zarówno ze względu na ochronę zdrowia, jak i ochronę roślin. Pozwoliło to na zakwalifikowanie stref z terenu województwa podkarpackiego pod względem zanieczyszczenia powietrza tymi substancjami, dla obu kryteriów do klasy A.

Od kilku lat w regionie utrzymuje się duże zanieczyszczenie powietrza pyłem zawieszonym PM10 i PM2,5 mierzonym w kryterium ochrony zdrowia; strefa podkarpacka zaliczona została do klasy C.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują emitory zanieczyszczeń powietrza. Przeważają tu tereny otwarte a przestrzeń jest dobrze przewietrzana. Mogą tu napływać zanieczyszczone masy powietrza z terenów przyległych, w tym z osiedli mieszkaniowych lub położonych na terenie miasta zakładów przemysłowych.

<sup>3</sup> Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Nowa Dęba, BBF Sp. z o.o., Poznań 2012

<sup>4</sup> Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Nowa Dęba, BBF Sp. z o.o., Poznań 2012

### 7) Jakość klimatu akustycznego

Stan środowiska, ze względu na jego zanieczyszczenia hałasem, określa się za pomocą tzw. klimatu akustycznego. Klimat akustyczny jest to zespół zjawisk akustycznych kształtowanych przede wszystkim przez źródła hałasu takie jak:

- transport drogowy, kolejowy, lotniczy;
- przemysł (zakłady przemysłowe, rzemieślnicze, usługowe).

Najistotniejszy wpływ na klimat akustyczny obszaru zmiany nr 2 Studium ma hałas drogowy, który ma charakter liniowy i występuje wzdłuż szlaków komunikacyjnych, przebiegających przez obszar oraz lokalizowanych w południowej i wschodniej części obszaru.

### 8) Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

Promieniowaniem niejonizującym nazywamy takie promieniowanie, którego energia oddziałująca na każde ciało materialne (w tym także na ciało człowieka) nie powoduje w nim procesu jonizacji. Promieniowanie niejonizujące jest ściśle związane ze zmianami pola elektrycznego i pola magnetycznego (pole elektromagnetyczne). Źródłem promieniowania niejonizującego mogą być:

- stacje radiowe i telewizyjne,
- łączność radiowa, w tym CBS, radiotelefony i telefonia komórkowa,
- stacje radiolokacji i radionawigacji.

W obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują źródła promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego. Obszar jest niezabudowany, nie występują w jego granicach obiekty typu: elektroenergetyczne linie napowietrzne średniego napięcia oraz obiekty telekomunikacyjne.

## **7. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Nie występują również obszary ani obiekty wymagające objęcia ochroną, jak również dobra kultury współczesnej.

## **8. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH**

Dla obszaru objętego zmianą nr 2 Studium nie został sporządzony audyt krajobrazowy w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec powyższego nie ma wniosków ani rekomendacji określonych przez audyt.

## **9. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ZDROWIA, ORAZ ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 r. O ZAPEWNIANIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM**

Obszar zmiany nr 2 Studium w przeważającej części stanowi teren niezabudowany, w związku z czym w niniejszym rozdziale przedstawiono uwarunkowania dla całego miasta, które mają wpływ na obszar zmiany Studium.

### 1) Ludność

Miasto Nowa Dęba na koniec 2020 r. według danych Głównego Urzędu Statystycznego zamieszkiwało 11054 osób. W porównaniu do 2010 r. liczba mieszkańców spadła o ok. 5% (z 11605 osób).

Struktura ludności wg ekonomicznych grup wieku wskazuje na starzenie się społeczności lokalnej. Zgodnie z danymi GUS w mieście Nowa Dęba udział osób w wieku przedprodukcyjnym zmniejszył się z 17% ludności ogółem w 2010 roku do 15% w roku 2020. W tym samym czasie udział osób w wieku

---

1) **Zmiana studium – Etap 1** <sup>3)</sup>Zmiana studium – Etap 3 <sup>5)</sup>Zmiana nr 3 Studium

2) **Zmiana studium – Etap 2** <sup>4)</sup>Zmiana nr 2 Studium

produkcyjnym również spadł z 67% do 61%, a udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrósł z 16% do 25%.

## 2) Prognoza ludności gminy

W zakresie prognozowania ilości osób na obszarze zmiany Studium należy rozróżnić kilka czynników, które będą miały znaczenie i największy wpływ na kształtowanie się schematu ludnościowego. Są to przede wszystkim czynniki społeczne i polityczne, tj.: decyzje podejmowane i dotyczące przed wszystkim sfery emerytalnej, rynków pracy, budowy nowych budynków mieszkalnych itp.

Prognoza demograficzna dla obszaru miasta i gminy Nowa Dęba została przedstawiona w rozdziale III podrozdział 17B. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy w punkcie 4. Zaznaczyć należy, iż wobec dynamicznych inwestycji prowadzonych na terenie miasta Nowa Dęba, istnieje hipotetyczna możliwość przełamania niekorzystnych prognoz demograficznych a tym samym być może zmiany wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

## 3) Polityka poszczególnych państw Unii Europejskiej

Na tym poziomie istotne są działania poszczególnych państw w zakresie kształtowania rynków pracy i ułatwień dla obywateli innych państw Unii w podejmowaniu pracy oraz w zakresie wspierania stałego pobytu na swoim terenie. Pośrednio temat wiąże się kursem wymiany walutowej, decydujący w dużej mierze o opłacalności pracy za granicą. Ten czynnik może w dużej mierze zdecydować o emigracji lub jej braku.

## 4) Polityka państwa

Na tym poziomie istotne są działania organów państwa polskiego w zakresie wspierania aktywności zawodowej oraz działania w zakresie wspierania rozrodczości i powiązanych z tym problemów tj. elastyczność rynku pracy itd. Takie działania są czynnikiem decydującym w dużej mierze o zachowaniach rodzin w zakresie ilości posiadanego potomstwa.

## 5) Polityka samorządów

Na tym poziomie istotne są działania samorządów (w szczególności gminy) w zakresie zaspokajania potrzeb społecznych tj. praca, mieszkalnictwo, bezpieczeństwo, aktywność pozazawodowa itd. (czynnik pośrednio działający na prognozowaną liczbę ludności na terenie gminy poprzez stwarzanie możliwości rozwoju bez konieczności opuszczania gminy oraz poprzez zapewnienie szeroko pojmowanego bezpieczeństwa).

## 6) Migracje

W mieście Nowa Dęba w latach 2010-2020 utrzymuje się stale ujemne saldo migracji i utrzymuje się na poziomie od -16 do -62, przy czym w 2020 roku wyniosło - 38.

## 7) Struktura gospodarki

Dane GUS z lat 2011-2020 wskazują na wzrost liczby podmiotów gospodarczych w mieście Nowa Dęba. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą wzrosła o ok. 1%, Pod względem wielkości na koniec 2020 r. dominowały podmioty zatrudniające od 0 do 9 osób (95%).

## 8) Bezrobocie

Zgodnie z danymi GUS liczba bezrobotnych na koniec 2020 roku w mieście i gminie Nowa Dęba wyniosła 463 osób, co stanowiło 4,6% wszystkich mieszkańców w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich 10 lat najwyższy poziom bezrobocia wystąpił w 2012 roku, gdy udział bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym wyniósł 9,6%. Od roku 2012 obserwowany jest stały spadek ilości osób bezrobotnych, z niewielkim wzrostem w 2020 r.

## 9) Edukacja<sup>5</sup>

Na terenie miasta Nowa Dęba obecnie funkcjonuje: 3 przedszkola publiczne, 1 przedszkole

<sup>5</sup> Źródło: <http://www.nowadeba.pl/>

niepubliczne, 1 szkoła podstawowa, 2 publiczne szkoły ponadpodstawowe.

Współczynnik skolaryzacji brutto<sup>6</sup> dla szkolnictwa podstawowego na koniec roku 2020<sup>7</sup> wyniósł 83,94%.

#### 10) Opieka medyczna<sup>8</sup>

Podstawowa opieka zdrowotna na obszarze miasta Nowa Dęba jest realizowana poprzez Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Nowej Dębie, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Anna Kosiorowska - Poradnia podstawowej opieki zdrowotnej, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej A & Ł Urbaczka, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej NOVA-MED T. i M. Struk, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej PROF-MED Ewa Białek, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Centrum" Beata Tebin-Tomczyk, Gabinet stomatologiczny - Lek. stom. Joanna Iwińska-Motył, Gabinet Laryngologiczny Lek. med. Maria Nowotko, Gabinet Laryngologiczny Lek. med. Jarosław Stępień, Gabinet Okulistyczny Lek. med. Izabela Stępień, Gabinet Fizjoterapii - Marek Sibiga, Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Nowej Dębie.

#### 11) Kultura i sport

Na obszarze miasta i gminy Nowa Dęba funkcjonują:

- Muzeum Bombki Choinkowej w Nowej Dębie,
- Muzeum Opowieści w Rozalinie,
- Samorządowy Ośrodek Sportu i Rekreacji w Nowej Dębie, w którego skład wchodzi: kryta pływalnia, boiska orlik, stadion sportowy, korty tenisowe, skatepark, basen letni, ośrodek nad zalewem,
- kluby i organizacje sportowe,
- Samorządowy Ośrodek Kultury w Nowej Dębie,
- Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy Nowa Dęba.

#### 12) Turystyka

Śródmieście Nowej Dęby jest miastem COP-owskim z urbanistyką i architekturą COP-owską modernistyczną oraz jej powojenną kontynuacją modernistyczną i socrealistyczną, stanowiącą o specyfice i tożsamości kulturowej miasta Nowa Dęba. Zarówno układ urbanistyczny jak i wszystkie obiekty zachowane są w 100%, co stanowi duży walor turystyczny miasta. Do największych atrakcji turystycznych Nowej Dęby należą zabytki takie jak Kościół św. Stanisława Biskupa w Chmielowie, Kościół p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Tarnowskiej Woli, Dworek zwany „Belwederem” w Chmielowie i Dworek myśliwski hr. Tarnowskiego w Budzie Stalowskiej, jak również Muzeum Bombki Choinkowej w Nowej Dębie i Muzeum Opowieści w Rozalinie. Na terenie gminy zlokalizowana jest również turystyczno-krajoznawcza trasa „Na Szlaku COP w Nowej Dębie”, szlaki piesze i rowerowe.

#### 13) Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Zgodnie z art. 2 pkt 20 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez uniwersalne projektowanie należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Zgodnie z art. 2 Konwencji "Uniwersalne projektowanie" oznacza projektowanie

<sup>6</sup> Relacja liczby osób uczących się (stan na początku roku szkolnego) na danym poziomie kształcenia (niezależnie od wieku) do liczby ludności (stan w dniu 31 XII) w grupie wieku określonej jako odpowiadająca temu poziomowi nauczania.

<sup>7</sup> wg danych GUS na rok 2020

<sup>8</sup> Źródło: <http://www.nowadeba.pl/>

produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami należy:

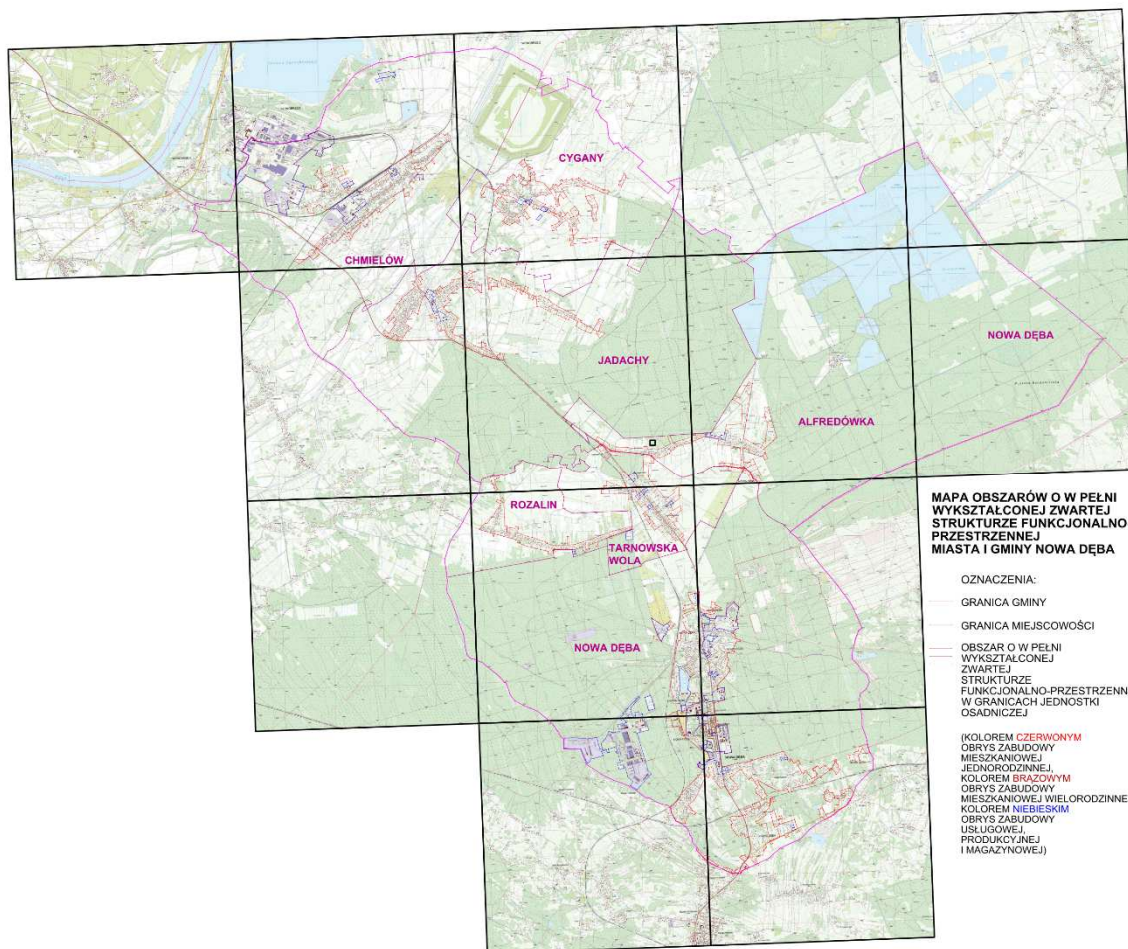
- zapewnić wolne od barier poziomych i pionowych przestrzenie komunikacyjne budynków,
- instalować urządzenia lub zastosować środki techniczne i rozwiązania architektoniczne w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- zapewnić informację na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- zapewnić wstęp do budynku osobie korzystającej z psa asystującego,
- zapewnić osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

## 10. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia należy do obowiązków policji oraz straży pożarnej. Na terenie miasta Nowa Dęba funkcjonuje Komisariat Policji w Nowej Dębie oraz Jednostka ratowniczo-gaśnicza PSP w Nowej Dębie. Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium oraz w sąsiedztwie nie ma zakładów zakwalifikowanych do grupy o dużym ryzyku i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

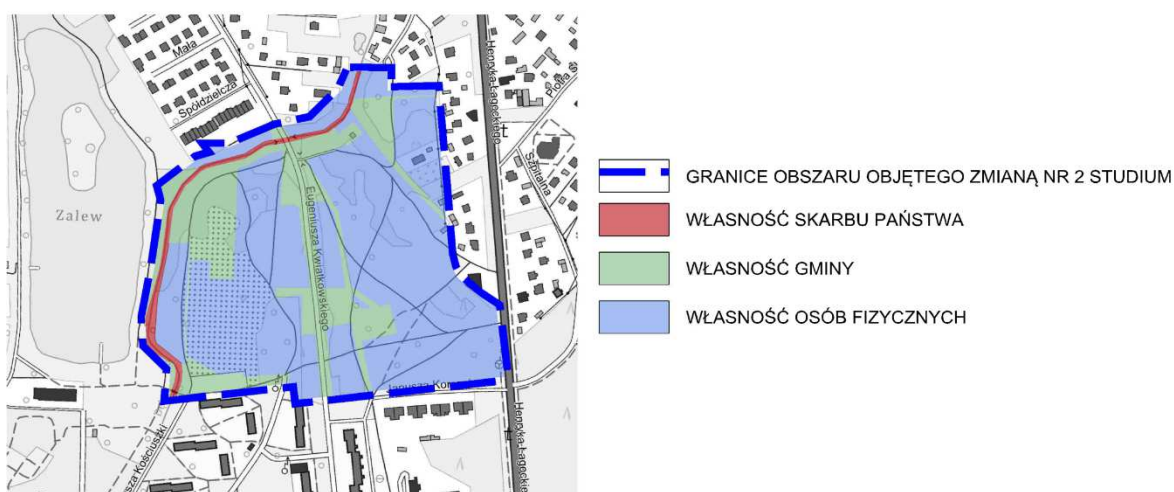
## 11. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Potrzeby i możliwości rozwoju obszaru objętego zmianą nr 2 Studium zostały zawarte w rozdziale 17B. Poniżej mapa obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i Gminy Nowa Dęba, będąca częścią opracowania pt. „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Opracowanie na potrzeby zmiany Studium lub sporządzenia nowego Studium miasta i gminy Nowa Dęba” zamieszczonego w rozdziale 17B.



## 12. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Powierzchnia obszaru objętego zmianą nr 2 Studium wynosi ok. 14,4 ha, z czego ok. 26% stanowią grunty gminne, ok. 3% grunty Skarbu Państwa, pozostałe grunty stanowią własność osób fizycznych.



## 13. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

W granicach obszaru zmiany nr 2 Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*  
 2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

przepisów odrębnych.

#### **14. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH**

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych tj. osuwiska, obszary zagrożone ruchami masowymi.

#### **15. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH, UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA**

##### 1) Udokumentowane złoża kopalin

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

##### 2) Zasoby wód podziemnych

Obszar zmiany nr 2 Studium zlokalizowany jest w Przedkarpackim Regionie Hydrologicznym<sup>9</sup>, na którym znacznie zagrożone są wody podziemne przez infiltrację zanieczyszczeń z powierzchni terenu. Głównym użytkowym piętrzem wodonośnym w obszarze zmiany nr 2 Studium jest poziom czwartorzędowy, związany z piaszczysto-żwirowymi osadami czwartorzędowymi dawnej i współczesnej doliny Wisły, który zasilany jest na drodze infiltracji opadów atmosferycznych i pozostaje w hydraulicznej łączności z wodami rzeki Wisły, Trześniówki i Babulówki. Miąższości utworów wodonośnych na większości obszaru są rzędu 10-20 m, największe występują w rejonie Nowej Dęby. Zwierciadło wód w rejonie Nowej Dęby ma charakter swobodny lub lekko napięty i występuje na głębokości, nawet do 10 m p.p.t. jest intensywnie eksploatowane. Największe wydajności ujęć występują w rejonie Nowej Dęby.

Obszar zmiany nr 2 Studium zlokalizowany jest poza granicami głównego zbiornika wód podziemnych.

Obszar zmiany nr 2 Studium znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 135 (PLGW2000135). Stan ilościowy i jakościowy tych wód oceniony jest jako dobry. Wody te są zagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne, dla wód podziemnych ustalono następujące cele środowiskowe:

- zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
- zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;
- ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Celem środowiskowym dla JCWPd jest dobry stan ilościowy i chemiczny, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych. Stan ilościowy obrazuje wpływ poboru wody na części wód podziemnych. Natomiast stan chemiczny odnosi się do parametrów fizykochemicznych wód podziemnych (zarówno traktowanych jako zanieczyszczenia, jak i skażenie).

##### 3) Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

#### **16. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

#### **17. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI**

Obszar zmiany nr 2 Studium można uznać za zasadniczo dobrze skomunikowany. Przez obszar objęty

<sup>9</sup> Mapy Hydrologiczne Polski, arkusze Baranów Sandomierski (921) i Stany (922)



zmianą nr 2 Studium przebiega droga gminna – ul. E. Kwiatkowskiego. Od wschodu obszar zmiany nr 2 Studium graniczy z ul. ks. Łagockiego - drogą krajową nr 9 relacji Radom – Rzeszów, stanowiącej część międzynarodowej trasy E371 relacji Radom – Prešov (Słowacja), a od południa z drogą gminną – ul. Korczaka.

W granicach obszaru zmiany nr 2 Studium występują istniejące podziemne sieci elektroenergetyczne, istniejące i projektowane sieci wodociągowe oraz kanalizacyjne, istniejące dystrybucyjne sieci gazowe. Gospodarowanie odpadami w obszarze zmiany nr 2 Studium odbywa się zgodnie przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Nowa Dęba.

## **18. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego<sup>10</sup> na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium przewiduje realizacji ponadlokalnego celu publicznego - budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej.

## **19. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ**

W obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego, które zostały opracowane w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu.} <sup>4</sup>

# **{IIIb. SZCZEGÓŁOWE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA nr 3 STUDIUM**

## **1. WPROWADZENIE**

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba uchwalonego uchwałą nr XLVII/355/2002 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 15 kwietnia 2002 r. wraz z późn. zm., opracowaną na podstawie uchwały nr LVIII/484/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba.

Zmiana nr 3 Studium została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie zakresu projektu studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405) oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w powiązaniu z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały nr LVIII/484/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Zmiana nr 3 Studium obejmuje obszar położony w mieście Nowa Dęba, na północ od ul. Niżańskiej.

Uwarunkowania zawarte w rozdziałach od I do III, za wyjątkiem podrozdziału 17B zawartego w rozdziale III, nie dotyczą obszaru zmiany nr 3 Studium, dla którego to obszaru, szczegółowe uwarunkowania zostały opisane w rozdziale: IIIb. "Szczegółowe uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – zmiana nr 3 Studium".

## **2. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA I PROBLEMY ROZWOJU**

### **1) Uwarunkowania zewnętrzne**

Zmiana nr 3 Studium obejmuje obszar zlokalizowany w południowej części miasta Nowa Dęba, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych. Przez obszar zmiany nr 3 Studium nie przebiegają drogi krajowe, wojewódzkie ani powiatowe. Od południa obszar zmiany nr 3 Studium przylega do drogi wojewódzkiej nr 872 relacji Łoniów (droga krajowa nr 9) – Nisko (droga krajowa nr 19 i 77). Obszar od wschodu i zachodu sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, od północy z

<sup>10</sup> Uchwała nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r.

terenami zielonymi, w tym leśnymi, a od południa z drogą. Administracyjnie obszar zlokalizowany jest w granicach obrębu Poręby Dębskie miasta Nowa Dęba.

## 2) Uwarunkowania wewnętrzne

Obszar objęty zmianą nr 3 Studium połączony jest z siecią drogową poprzez drogę wojewódzką nr 872 – ul. Niżańską, która przebiega wzdłuż południowej granicy obszaru. Ponadto przy zachodniej granicy przebiegają drogi gminne – ul. Działowa i ul. Środkowa. Obecnie obszar w całości jest niezabudowany. W północnej części obszaru występują lasy.

## 3) Uwarunkowania planistyczne

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium ani w jego sąsiedztwie, nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

## 4) Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa

Główne uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego<sup>11</sup>:

- Nowa Dęba została określona jako miasto o zagrożonych podstawach rozwoju,
- planowany rozwój zainwestowania i powiększenie istniejących specjalnych stref ekonomicznych Tarnobrzeskiej SSE Euro-Park WISŁOSAN z podstrefą Nowa Dęba,
- planowana rozbudowa istniejącego układu drogowego o obwodnicę miasta Nowa Dęba,
- Nowa Dęba wchodzi w skład miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego Tarnobrzeg, którego priorytetem jest integracja ośrodka subregionalnego z jego obszarem funkcjonalnym w celu rozwoju potencjału gospodarczego oraz poprawy warunków życia mieszkańców. Podstawową funkcją rozwojową obszaru jest funkcja usługowa, zaś towarzyszącymi są rekreacyjno-turystyczna i produkcyjna.
- Nowa Dęba zlokalizowana jest w obrębie Obszaru Funkcjonalnego Innowacyjnego Przemysłu, którego priorytetem jest rozwój przemysłu nowoczesnych technologii. Podstawową funkcją rozwojową są przemysł i usługi, a towarzyszącymi jest rolnictwo i turystyka,
- planowana jest przebudowa skrzyżowania drogi krajowej nr 9 z drogą wojewódzką nr 872,

### 3. STAN DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA

Obszar objęty zmianą nr 3 Studium położony w południowej części miasta Nowa Dęba, w obrębie Nowa Dęba i zajmuje powierzchnię ok. 9 ha. Obszar zmiany Studium jest dobrze skomunikowany przez drogi gminne: ul. Środkową zlokalizowaną w zachodniej części obszaru oraz ul. Działową częściowo przebiegającą przez obszar, jak również drogę wojewódzką nr 872 – ul. Niżańska, która od południa przylega do obszaru. Obszar objęty zmianą Studium jest częściowo uzbrojony, przebiegają przez ten teren sieci: elektroenergetyczne, kanalizacyjne i wodociągowe.

### 4. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

W rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez ład przestrzenny należy rozumieć tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych, które uwzględniają wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe i estetyczne. Obszar zmiany nr 3 Studium nie jest jeszcze zabudowany i w tym zakresie należy uznać stan ładu przestrzennego za zadowalający.

Jednakże fundamentalnym instrumentem ustalającym standardy i regulacje jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który zapewnia, jakość przestrzeni gminy oraz nie kolizyjność sąsiadujących ze sobą funkcji. Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

<sup>11</sup> Uchwała nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r.

## **5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 10a UST.1 USTAWY Z DNIA 6 GRUDNIA 2006 r. O ZASADACH PROWADZENIA POLITYKI ROZWOJU, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY**

Art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju wskazuje konieczność przeprowadzenia w zakresie strategii rozwoju gminy diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Dla miasta Nowa Dęba obowiązuje „Strategia Rozwoju Gminy Nowa Dęba na lata 2022-2030” uchwalona uchwałą nr LXI/514/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 października 2022 r. Strategia ta zawiera diagnozę sytuacji społeczno-gospodarczej. Uwarunkowaniami wynikającymi z tej diagnozy są:

- powstanie 18 Pułku Artylerii w Nowej Dębie,
- wdrożenie przedsięwzięć zintegrowanych w ramach ZIT MOF Tarnobrzega,
- warunki umożliwiające rozwój funkcji osiedleńczej gminy, w tym ukierunkowanie polityki lokalnej na tworzenie funkcjonalnych, dostępnych i przyjaznych przestrzeni publicznych,
- wysokie walory przyrodnicze i krajoznawcze,
- położenie w bliskiej odległości od znaczących miast tj. Rzeszów, Mielec, Tarnobrzeg,
- bogata historia przemysłowa,
- tradycje militarne.

## **6. STAN ŚRODOWISKA, W TYM ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### 1) Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Obszar zmiany nr 3 Studium zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Nowa Dęba. Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują grunty użytkowane rolniczo. Jedynie niewielki fragment stanowią grunty klasy PsVI.

### 2) Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

W północnej części obszaru zmiany nr 3 Studium występują grunty leśne, które stanowią pojedynczą enklawę.

### 3) Wody powierzchniowe

Obszar zmiany nr 3 Studium położony jest w dorzeczu Wisły. Przez obszar, ani w jego sąsiedztwie nie przepływają żande cieki wodne.

Zgodnie z podziałem na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) określonym w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) obszar zmiany nr 3 Studium położony jest na terenie monitorowanej JCW Dąbrówka o kodzie RW200010219669. Status JCWP - SZCW. Zmiany hydromorfologiczne uzasadniają wyznaczenie - zapory, bariery, przegrody (zabudowa poprzeczna); zmiany fizyczne koryta /strefy nadbrzeżnej, zabudowa podłużna. JCWP Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych –zagrożona. Cel środowiskowy: stan lub potencjał ekologiczny – dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; stan chemiczny – stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry.

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

#### 4) Warunki klimatyczne<sup>12</sup>

Obszar zmiany nr 3 Studium znajduje się w sandomierskim regionie klimatycznym, który cechuje się długim latem i niezbyt ostrą zimą. Średnia roczna temperatura wynosi ok. 8°C, najcieplejszym miesiącem jest lipiec ze średnią temperaturą ok. 19°C, a najzimniejszym styczeń ze średnią temperaturą -4°C. Okres wegetacyjny trwa od 210 do 220 dni. Ze względu na rozkład opadów obszar należy do rejonu w większości umiarkowanie wilgotnego i wilgotnego. Roczna suma opadów wynosi od 600 do 700 mm. Dominujące są wiatry zachodnie i północno-zachodnie.

#### 5) Szata roślinna i świat zwierzęcy<sup>13</sup>

Na terenie miasta Nowa Dęba można wyróżnić siedliska leśne oraz nieleśne – łąki i pastwiska. Szata roślinna miasta jest silnie przekształcona i poddana wielu antropogenicznym czynnikom związanych z działalnością przemysłową, militarną, usługową, tranzytową, leśną i rolniczą. W obszarze zmiany nr 3 Studium występują zbiorowiska roślinne ubogie w skład gatunkowy roślin. Głównie są to zbiorowiska ruderalne, fragment zalesiony w północnej części obszaru oraz zbiorowiska zadrzewień i zakrzewień we wschodniej części obszaru. Na terenie zalesionym występują głównie sosny i brzozy. Na pozostałym obszarze występują głównie zakrzaczenia i zadrzewienia o różnej wielkości i w różnym wieku.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium należy spodziewać się przede wszystkim zwierząt związanych z agrocenozą, przede wszystkim ptaków krajobrazów otwartych, które żywią się owadami, a także gatunków zasiedlających zadrzewienia. Ponadto mogą tu pojawiać się ptaki drapieżne przylatujące na żer. Oprócz tego mogą tu występować ssaki, takie jak zając szarak, sarna, kuna oraz gryzonie. Mogą występować również płazy i gady z uwagi na sąsiedztwo wschodniej części obszaru ze zbiornikami wodnymi.

Obszar zmiany nr 3 Studium znajduje się poza zasięgiem występowania obszarów chronionych powołanych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Na południe od obszaru, w odległości ponad 100 m, zlokalizowany jest obszar Natura 2000 Puszcza Sandomierska (PLB180005).

#### 6) Jakość powietrza atmosferycznego

Na terenie miasta Nowa Dęba występują trzy rodzaje źródeł emisji substancji do powietrza:

- zorganizowane źródła emitujące zanieczyszczenia w czasie procesów energetycznego spalania paliw oraz przemysłowych procesów technologicznych (emisja punktowa),
- środki transportu samochodowego, kolejowego, lotniczego (emisja liniowa),
- podmioty sektora komunalno-bytowego (emisja powierzchniowa, tzw. „niska emisja”).

Największy wpływ na poziom poszczególnych substancji w powietrzu atmosferycznym ma emisja powierzchniowa ze źródeł bytowo-komunalnych, tzw. niska emisja, czyli emisja pochodząca ze źródeł o wysokości nie przekraczającej kilku - kilkunastu metrów wysokości. Mniejszy udział ma emisja liniowa ze źródeł komunikacyjnych, a marginalna - ze źródeł przemysłowych. Dodatkowym źródłem zanieczyszczenia powietrza pyłem jest emisja wtórna - np. unos pyłu z powierzchni terenu, dróg, dachów, pól uprawnych itd.

Wyniki pomiarów za rok 2021 wykazały, że zanieczyszczenia gazowe tj. dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, tlenek węgla, benzen i ozon (w kryterium ochrony zdrowia) oraz dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i ozon (w kryterium ochrony roślin) osiągnęły na terenie województwa niskie wartości stężeń. Nie stwierdzono przekroczeń obowiązujących dla tych substancji wartości kryterialnych w powietrzu, zarówno ze względu na ochronę zdrowia, jak i ochronę roślin. Pozwoliło to na zakwalifikowanie stref z terenu województwa podkarpackiego pod względem zanieczyszczenia powietrza tymi substancjami, dla obu kryteriów do klasy A.

Od kilku lat w regionie utrzymuje się duże zanieczyszczenie powietrza pyłem zawieszonym PM10 i PM2,5 mierzonym w kryterium ochrony zdrowia; strefa podkarpacka zaliczona została do klasy C.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują emitory zanieczyszczeń powietrza. Obszar stanowią tereny otwarte a przestrzeń jest dobrze przewietrzana. Mogą tu napływać zanieczyszczone masy powietrza z terenów przyległych, w tym z osiedli mieszkaniowych.

<sup>12</sup> Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Nowa Dęba, BBF Sp. z o.o., Poznań 2012

<sup>13</sup> Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Nowa Dęba, BBF Sp. z o.o., Poznań 2012

### 7) Jakość klimatu akustycznego

Stan środowiska, ze względu na jego zanieczyszczenia hałasem, określa się za pomocą tzw. klimatu akustycznego. Klimat akustyczny jest to zespół zjawisk akustycznych kształtowanych przede wszystkim przez źródła hałasu takie jak:

- transport drogowy, kolejowy, lotniczy;
- przemysł (zakłady przemysłowe, rzemieślnicze, usługowe).

Najistotniejszy wpływ na klimat akustyczny obszaru zmiany nr 3 Studium ma hałas drogowy, który ma charakter liniowy i występuje wzdłuż drogi wojewódzkiej zlokalizowanej w południowej części obszaru.

### 8) Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

Promieniowaniem niejonizującym nazywamy takie promieniowanie, którego energia oddziałująca na każde ciało materialne (w tym także na ciało człowieka) nie powoduje w nim procesu jonizacji. Promieniowanie niejonizujące jest ściśle związane ze zmianami pola elektrycznego i pola magnetycznego (pole elektromagnetyczne). Źródłem promieniowania niejonizującego mogą być:

- stacje radiowe i telewizyjne,
- łączność radiowa, w tym CBS, radiotelefony i telefonia komórkowa,
- stacje radiolokacji i radionawigacji.

W obszarze zmiany nr 3 Studium jedynym źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego może być linia elektroenergetyczna średniego napięcia przebiegająca przez środkową część obszaru w jego najwęższym miejscu. Ponadto obszar jest niezabudowany, nie występują w jego granicach obiekty telekomunikacyjne.

## **7. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Nie występują również obszary ani obiekty wymagające objęcia ochroną, jak również dobra kultury współczesnej.

## **8. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH**

Dla obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie został sporządzony audyt krajobrazowy w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec powyższego nie ma wniosków ani rekomendacji określonych przez audyt.

## **9. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ZDROWIA, ORAZ ZAPEWNIENIA DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 r. O ZAPEWNIANIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM**

Obszar zmiany nr 3 Studium w przeważającej części stanowi teren niezabudowany, w związku z czym w niniejszym rozdziale przedstawiono uwarunkowania dla całego miasta, które mają wpływ na obszar zmiany Studium.

### 1) Ludność

Miasto Nowa Dęba na koniec 2022 r. według danych Głównego Urzędu Statystycznego zamieszkiwało 10483 osób. W porównaniu do 2012 r. liczba mieszkańców spadła o ok. 10% (z 11541 osób).

Struktura ludności wg ekonomicznych grup wieku wskazuje na starzenie się społeczności lokalnej. Zgodnie z danymi GUS w mieście Nowa Dęba udział osób w wieku przedprodukcyjnym zmniejszył się z 16% ludności ogółem w 2012 roku do 15% w roku 2022. W tym samym czasie udział osób w wieku

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

produkcyjnym również spadł z 67% do 58%, a udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrósł z 17% do 27%.

## 2) Prognoza ludności gminy

W zakresie prognozowania ilości osób na obszarze zmiany Studium należy rozróżnić kilka czynników, które będą miały znaczenie i największy wpływ na kształtowanie się schematu ludnościowego. Są to przede wszystkim czynniki społeczne i polityczne, tj.: decyzje podejmowane i dotyczące przed wszystkim sfery emerytalnej, rynków pracy, budowy nowych budynków mieszkalnych itp.

Prognoza demograficzna dla obszaru miasta i gminy Nowa Dęba została przedstawiona w rozdziale III podrozdział 17B. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy w punkcie 4. Zaznaczyć należy, iż wobec dynamicznych inwestycji prowadzonych na terenie miasta Nowa Dęba, istnieje hipotetyczna możliwość przełamania niekorzystnych prognoz demograficznych a tym samym być może zmiany wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

## 3) Polityka poszczególnych państw Unii Europejskiej

Na tym poziomie istotne są działania poszczególnych państw w zakresie kształtowania rynków pracy i ułatwień dla obywateli innych państw Unii w podejmowaniu pracy oraz w zakresie wspierania stałego pobytu na swoim terenie. Pośrednio temat wiąże się kursem wymiany walutowej, decydujący w dużej mierze o opłacalności pracy za granicą. Ten czynnik może w dużej mierze zdecydować o emigracji lub jej braku.

## 4) Polityka państwa

Na tym poziomie istotne są działania organów państwa polskiego w zakresie wspierania aktywności zawodowej oraz działania w zakresie wspierania rozrodczości i powiązanych z tym problemów tj. elastyczność rynku pracy itd. Takie działania są czynnikiem decydującym w dużej mierze o zachowaniach rodzin w zakresie ilości posiadanego potomstwa.

## 5) Polityka samorządów

Na tym poziomie istotne są działania samorządów (w szczególności gminy) w zakresie zaspokajania potrzeb społecznych tj. praca, mieszkalnictwo, bezpieczeństwo, aktywność pozazawodowa itd. (czynnik pośrednio działający na prognozowaną liczbę ludności na terenie gminy poprzez stwarzanie możliwości rozwoju bez konieczności opuszczania gminy oraz poprzez zapewnienie szeroko pojmowanego bezpieczeństwa).

## 6) Migracje

W mieście Nowa Dęba w latach 2012-2021 utrzymuje się stale ujemne saldo migracji i utrzymuje się na poziomie od -16 do -62, przy czym w 2021 roku wyniosło - 47.

## 7) Struktura gospodarki

Dane GUS z lat 2011-2022 wskazują na wzrost liczby podmiotów gospodarczych w mieście Nowa Dęba. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą wzrosła o ok. 1,5%. Pod względem wielkości na koniec 2022 r. dominowały podmioty zatrudniające od 0 do 9 osób (96%).

## 8) Bezrobocie

Zgodnie z danymi GUS liczba bezrobotnych na koniec 2022 roku w mieście Nowa Dęba wyniosła 241 osób, co stanowiło 3,4% wszystkich mieszkańców w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich 10 lat najwyższy poziom bezrobocia wystąpił w 2012 roku, gdy udział bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym wyniósł 9,6%. Od roku 2012 obserwowany jest stały spadek ilości osób bezrobotnych, z niewielkim wzrostem w 2020 r. i 2021 r. W roku 2022 ponownie nastąpił spadek.

## 9) Edukacja<sup>14</sup>

Na terenie miasta Nowa Dęba obecnie funkcjonuje: 3 przedszkola publiczne, 1 przedszkole

<sup>14</sup> Źródło: <http://www.nowadeba.pl/>

niepubliczne, 1 szkoła podstawowa, 2 publiczne szkoły ponadpodstawowe.

Współczynnik skolaryzacji brutto<sup>15</sup> dla szkolnictwa podstawowego na koniec roku 2021<sup>16</sup> wyniósł 91,09%.

#### 10) Opieka medyczna<sup>17</sup>

Podstawowa opieka zdrowotna na obszarze miasta Nowa Dęba jest realizowana poprzez Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Nowej Dębie, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Anna Kosiorowska - Poradnia podstawowej opieki zdrowotnej, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej A & Ł Urbaczka, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej NOVA-MED T. i M. Struk, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej PROF-MED Ewa Białek, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Centrum" Beata Tebin-Tomczyk, Gabinet stomatologiczny - Lek. stom. Joanna Iwińska-Motył, Gabinet Laryngologiczny Lek. med. Maria Nowotko, Gabinet Laryngologiczny Lek. med. Jarosław Stępień, Gabinet Okulistyczny Lek. med. Izabela Stępień, Gabinet Fizjoterapii - Marek Sibiga, Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Nowej Dębie.

#### 11) Kultura i sport

Na obszarze miasta i gminy Nowa Dęba funkcjonują:

- Muzeum Bombki Choinkowej w Nowej Dębie,
- Muzeum Opowieści w Rozalinie,
- Samorządowy Ośrodek Sportu i Rekreacji w Nowej Dębie, w którego skład wchodzi: kryta pływalnia, boiska orlik, stadion sportowy, korty tenisowe, skatepark, basen letni, ośrodek nad zalewem,
- kluby i organizacje sportowe,
- Samorządowy Ośrodek Kultury w Nowej Dębie,
- Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy Nowa Dęba.

#### 12) Turystyka

Śródmieście Nowej Dęby jest miastem COP-owskim z urbanistyką i architekturą COP-owską modernistyczną oraz jej powojenną kontynuacją modernistyczną i socrealistyczną, stanowiącą o specyfice i tożsamości kulturowej miasta Nowa Dęba. Zarówno układ urbanistyczny jak i wszystkie obiekty zachowane są w 100%, co stanowi duży walor turystyczny miasta. Do największych atrakcji turystycznych Nowej Dęby należą zabytki takie jak Kościół św. Stanisława Biskupa w Chmielowie, Kościół p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Tarnowskiej Woli, Dworek zwany „Belwederem” w Chmielowie i Dworek myśliwski hr. Tarnowskiego w Budzie Stalowskiej, jak również Muzeum Bombki Choinkowej w Nowej Dębie i Muzeum Opowieści w Rozalinie. Na terenie gminy zlokalizowana jest również turystyczno-krajoznawcza trasa „Na Szlaku COP w Nowej Dębie”, szlaki piesze i rowerowe.

#### 13) Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Zgodnie z art. 2 pkt 20 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w powiązaniu z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez uniwersalne projektowanie należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Zgodnie z art. 2 Konwencji "Uniwersalne projektowanie" oznacza projektowanie

<sup>15</sup> Relacja liczby osób uczących się (stan na początku roku szkolnego) na danym poziomie kształcenia (niezależnie od wieku) do liczby ludności (stan w dniu 31 XII) w grupie wieku określonej jako odpowiadająca temu poziomowi nauczania.

<sup>16</sup> wg danych GUS na rok 2021

<sup>17</sup> Źródło: <http://www.nowadeba.pl/>

produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

W celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami należy:

- zapewnić wolne od barier poziomych i pionowych przestrzenie komunikacyjne budynków,
- instalować urządzenia lub zastosować środki techniczne i rozwiązania architektoniczne w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- zapewnić informację na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- zapewnić wstęp do budynku osobie korzystającej z psa asystującego,
- zapewnić osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

## 10. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia należy do obowiązków policji oraz straży pożarnej. Na terenie miasta Nowa Dęba funkcjonuje Komisariat Policji w Nowej Dębie oraz Jednostka ratowniczo-gaśnicza PSP w Nowej Dębie. Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium oraz w sąsiedztwie nie ma zakładów zakwalifikowanych do grupy o dużym ryzyku i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Zakład Metalowy „Dezamet” S.A. przy ul. Sypowskiego 1 w Nowej Dębie zlokalizowany jest w odległości ok. 3 km

## 11. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Potrzeby i możliwości rozwoju obszaru objętego zmianą nr 3 Studium zostały zawarte w rozdziale III 17B. Zgodnie z tabelą przedstawiającą Bilans terenów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej, zawartą w rozdziale III 17B (ponownie przytoczoną poniżej) „Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. użytkowej z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych, zwiększone o 30 % [m<sup>2</sup>]” zawarte w kolumnie nr 4 przewyższa „Szacowaną chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w pow. użytkowej [m<sup>2</sup>]” (kolumna 6 tabeli) oraz „Szacowaną chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. użytkowej [m<sup>2</sup>]” (kolumna nr 10), brakuje – czyli możliwe do doprojektowania jest 22 800,00 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przeliczonej na 46,71 ha powierzchni obszarów pod zabudowę mieszkaniową.

**Tabela Bilans terenów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej<sup>18</sup>**

Funkcja zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. użytkowej [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. gruntów budowlanych [ha]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. użytkowej z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych, zwiększone o 30 % [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. gruntów budowlanych z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych, zwiększone o 30 % [ha]	Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w pow. użytkowej [m <sup>2</sup> ]**	Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w pow. gruntów budowlanych [ha]	Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. użytkowej – maksymalne wskaźniki wynikające z mpzp [m <sup>2</sup> ]*	Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. gruntów budowlanych [ha]	Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. użytkowej [m <sup>2</sup> ]**	Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów [m <sup>2</sup> ]/[ha]

<sup>18</sup> źródło: Aneks Nr 1 do opracowania „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – opracowanie na potrzeby zmiany studium lub sporządzenia nowego studium miasta i gminy Nowa Dęba” (marzec 2020 r.). Na potrzeby zmiany – etap 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”



1	2	3	4	5	6 (7*(2/3))	7	8	9	10 (9*(2/3))	11 (6+10)-4
Zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna)	96 946,09	198,60	126 029,92	258,20	83 229,58	170,50	301 242,00	40,97	20 000,00	-22 800,00 - 46,71

\* W zestawieniu wskazano maksymalną możliwą powierzchnię użytkową, która zgodnie z ustaleniami planów mogłaby zostać zlokalizowana na terenach wyznaczonych pod poszczególne funkcje w planach miejscowych obowiązujących na obszarze gminy. Wartość ta jest możliwa do osiągnięcia tylko teoretycznie. Do obliczenia rzeczywistej chłonności przyjęto, że na 1 ha gruntu budowlanego będzie możliwa realizacja 488,15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (wartość ta wynika maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, określonego w „Bilansie”)

\*\*Do obliczenia rzeczywistej chłonności przyjęto, że na 1 ha gruntu budowlanego będzie możliwa realizacja 488,15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (wartość ta wynika maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, określonego w „Bilansie”)

Podobnie dla terenów budowlanych dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, zgodnie z tabelą zawartą w Bilansie<sup>19</sup>, przytoczoną poniżej „Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. użytkowej z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych, zwiększone o 30 % [m<sup>2</sup>]” zawarte w kolumnie nr 4 przewyższa „Szacowaną chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w pow. użytkowej [m<sup>2</sup>]” (kolumna 6 tabeli) oraz „Szacowaną chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. użytkowej [m<sup>2</sup>]” (kolumna nr 10), brakuje czyli możliwe do doprojektowania jest 60 245,40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przeliczonej na 57,82 ha powierzchni obszarów pod zabudowę usługową, produkcyjną i magazynową.

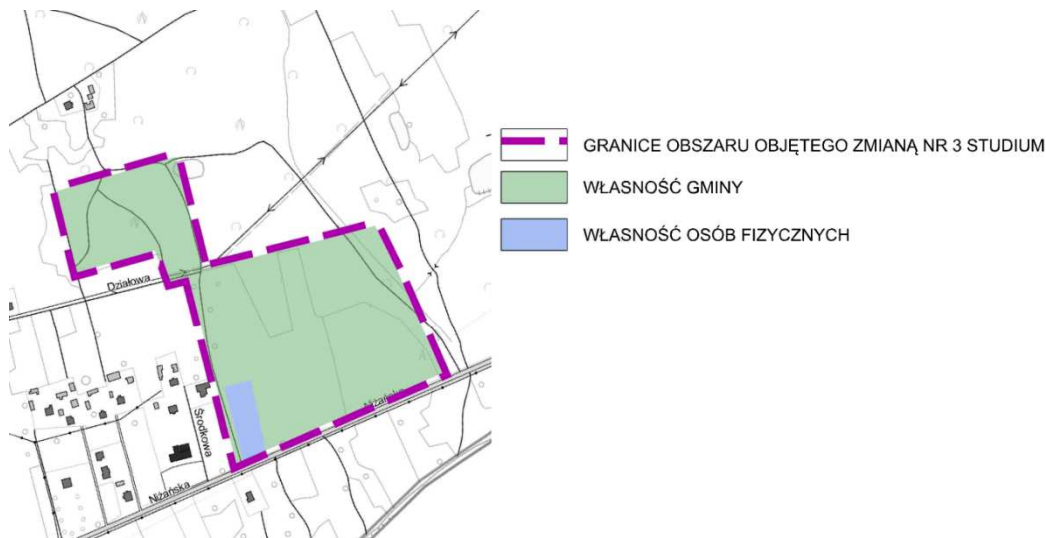
**Tabela Bilans terenów budowlanych dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej**

Funkcja zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. użytkowej [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. gruntów budowlanych [ha]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. użytkowej z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych, zwiększone o 30 % [m <sup>2</sup> ]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w pow. gruntów budowlanych z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych, zwiększone o 30 % [ha]	Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w pow. użytkowej [m <sup>2</sup> ]**	Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wyrażona w pow. gruntów budowlanych [ha]	Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. użytkowej – maksymalne wskaźniki wynikające z mpzp [m <sup>2</sup> ]*	Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. gruntów budowlanych [ha]	Szacowana chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wyrażona w pow. użytkowej [m <sup>2</sup> ]**	Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów [m <sup>2</sup> ]/[ha]
1	2	3	4	5	6 (7*(2/3))	7	8	9	10 (9*(2/3))	11 (6+10)-4
Zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa	118 786,00	114,00	154 421,80	148,20	25 216,40	24,20	984 005,00	66,18	68 960,00	- 60 245,40 - 57,82

<sup>19</sup> źródło: Aneks Nr 1 do opracowania „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – opracowanie na potrzeby zmiany studium lub sporządzenia nowego studium miasta i gminy Nowa Dęba” (marzec 2020 r.). Na potrzeby zmiany – etap 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”

## 12. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Powierzchnia obszaru objętego zmianą nr 3 Studium wynosi ok. 9 ha, z czego ok. 95% stanowią grunty gminne, pozostałe grunty stanowią własność osób fizycznych.



## 13. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

W granicach obszaru zmiany nr 3 Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

## 14. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych tj. osuwiska, obszary zagrożone ruchami masowymi.

## 15. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH, UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

### 1) Udokumentowane złoża kopalin

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin.

### 2) Zasoby wód podziemnych

Obszar zmiany nr 3 Studium zlokalizowany jest w Przedkarpaccim Regionie Hydrologicznym<sup>20</sup>, na którym znacznie zagrożone są wody podziemne przez infiltrację zanieczyszczeń z powierzchni terenu. Głównym użytkowym piętnem wodonośnym w obszarze zmiany nr 3 Studium jest poziom czwartorzędowy, związany z piaszczysto-żwirowymi osadami czwartorzędowymi dawnej i współczesnej doliny Wisły, który zasilany jest na drodze infiltracji opadów atmosferycznych i pozostaje w hydraulicznej łączności z wodami rzeki Wisły, Trześniówki i Babulówki. Miąższości utworów wodonośnych na większości obszaru są rzędu 10-20 m, największe występują w rejonie Nowej Dęby. Zwierciadło wód w rejonie Nowej Dęby ma charakter swobodny lub lekko napięty i występuje na głębokości, nawet do 10 m p.p.t. jest intensywnie eksploatowane. Największe wydajności ujęć występują w rejonie Nowej Dęby.

Obszar zmiany nr 3 Studium zlokalizowany jest poza granicami głównego zbiornika wód podziemnych.

Obszar zmiany nr 3 Studium znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 135 (GW2000135). Stan ilościowy tych wód oceniony jest jako dobry, natomiast stan chemiczny i stan

<sup>20</sup> Mapy Hydrologiczne Polski, arkusze Baranów Sandomierski (921) i Stany (922)

JCWPd jako słaby. Wody te są zagrożone chemicznie nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne, dla wód podziemnych ustalono następujące cele środowiskowe:

- zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
- zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;
- ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Celem środowiskowym dla JCWPd jest: dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny z wyłączeniem przekroczeń wartości progowej dobrego stanu w przypadku wskaźników: K, Fe, Mn, As, pH, Al, SO<sub>4</sub>, TOC, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych. Stan ilościowy obrazuje wpływ poboru wody na części wód podziemnych. Natomiast stan chemiczny odnosi się do parametrów fizykochemicznych wód podziemnych (zarówno traktowanych jako zanieczyszczenia, jak i skażenie).

### 3) Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

## **16. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

## **17. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI**

Obszar zmiany nr 3 Studium można uznać za zasadniczo dobrze skomunikowany. Przez obszar objęty zmianą nr 3 Studium przebiegają drogi gminne – ul. Działowa i ul. Środkowa. Od południa obszar zmiany nr 3 Studium graniczy z drogą wojewódzką nr 872 – ul. Niżańską, relacji Łoniów (droga krajowa nr 9) – Nisko (droga krajowa nr 19 i 77).

Obszar objęty zmianą Studium jest częściowo uzbrojony, przebiegają przez ten teren sieci: elektroenergetyczne, kanalizacyjne i wodociągowe. Gospodarowanie odpadami w obszarze zmiany nr 3 Studium odbywa się zgodnie przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Nowa Dęba.

## **18. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego<sup>21</sup> na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium przewiduje realizacji ponadlokalnego celu publicznego - budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej.

## **19. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego, które zostały opracowane w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu. }<sup>5</sup>

<sup>21</sup> Uchwała nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r.

## IV. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta

### 18. Ustalenia ogólne

Miasto Nowa Dęba zgodnie z „Materiałami do planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego” z roku 2000, w układzie sieci osadniczej województwa jest charakteryzowane jako miasto o znacznym potencjale przemysłowo-usługowym oraz dobrej dostępności komunikacyjnej.

Nowa Dęba została zakwalifikowana jako **ośrodek obsługi lokalnej oraz siedziba gminnej władzy samorządowej miasta i gminy**. Możliwości rozwoju oraz charakterystyczne funkcje miasta zostały opisane w punkcie 6.

### 19. Struktura przestrzenna

Teren miasta i gminy, został podzielony pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej na względnie jednorodne obszary. Zostały one w dalszej kolejności podzielone na strefy, w stosunku do których przyjęto określone zasady polityki przestrzennej.

#### 19.1 Miasto Nowa Dęba w modelu struktury przestrzennej gminy

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta i gminy tworzą wyróżniające się obszary, które można podzielić na podstawie charakterystycznych w miarę jednorodnych sposobu zagospodarowania i użytkowania oraz dominujących funkcji. Są to:

#### I. OBSZAR PÓŁNOCNY, w granicach którego występuje:

- ◆ strefa przemysłowo – rolnicza (Ia) o dominującej funkcji przemysłu wydobywczo-przetwórczego na bazie siarki;
- ◆ strefa osadniczo – rolna (Ib) o dominującej funkcji rolniczo-osadniczej z dominującym zespołem osadniczym o układzie trójkąta, którego wierzchołki stanowią skupione wsie: Chmielów – Cygany – Jadachy.

II. OBSZAR LEŚNY położony na południe od Obszaru I - tworzy pasmo lasów przechodzące w rozległy kompleks wodno- leśny (rejon osady Budy Stalowskie) o bardzo istotnych wartościach ciągu ekologicznego.

III. OBSZAR CENTRALNY o dominującej funkcji osadniczo-rolno-rybackiej i predyspozycjach dla rozwoju funkcji rekreacyjnych. W części wschodniej wypełnia równoleżnikowo ułożone pasmo osadnicze utworzone przez zabudowę wsi: Rozalin – Tarnowska Wola - Alfredówka stanowiące zaplecze mieszkaniowe związane funkcjonalnie z miastem.

**IV. OBSZAR ZURBANIZOWANY POŁUDNIOWY – miasto NOWA DEBA** o strukturze pasmowej, ułożone południkowo wzdłuż ciągu komunikacyjnego, o funkcjach przemysłowo-usługowo-mieszkaniowych oraz ponad-lokalnych funkcjach specjalnych. W mieście można wyodrębnić sześć stref funkcjonalnych:

- **strefa IVa (Dęba Wieś)** – mozaika terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej z udziałem funkcji specjalnej oraz zachowanymi rezerwami terenowymi dla działalności gospodarczej (teren północnej Lokalnej Strefy Ekonomicznej);
- **strefa IVb (Nowa Dęba)** – kompleks osadniczo-przemysłowo-wojskowy

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

zainwestowaniu przemieszanym z terenami leśnymi, na północy związany przestrzennie z osadnictwem Dęby Wsi i występującymi tam rezerwami terenowymi. Obszerne kompleksy leśne zlokalizowane w tej strefie są związane z terenem poligonu w części wschodniej strefy. Wykorzystywanie lasu dla funkcji specjalnych powoduje degradację środowiska przyrodniczego w wyniku niszczenia siedlisk, z drugiej strony powoduje ograniczenie ogólnej dostępności tych terenów co stanowi ich względną ochronę;

- **strefa IVc (kompleks przemysłowy „Dezamet”)** - rozproszone w kompleksie leśnym obiekty przemysłowe, urządzenia infrastruktury technicznej (ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków), wiązka linii elektro-energetycznych 220 i 110 kV oraz gazociąg wysokoprężny osłabiają odporność i biologiczne zróżnicowanie środowiska leśnego. Strefa ta jest istotnym obszarem konfliktowym wymagającym przemyślanej, określonej polityki przestrzennej prowadzącej do umiarkowanego rozwoju urbanizacji przy jednoczesnym wzmocnieniu ekologicznej odporności i różnorodności siedlisk leśnych narażonych na degradację;
- **strefa IVd (Poręby Dębskie)** – tereny o dominującej funkcji osadniczo-rolnej położone równoleżnikowo na południe od zwartej zabudowy miejskiej, przecięte szerokotorową linią kolejowa (LHS). Stanowią południową rezerwę terenową jako potencjalne tereny rozwojowe miasta dla funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej (południowa Lokalna Strefa Ekonomiczna);
- **strefa IVe (zachodni kompleks leśny)** – tereny ze zlokalizowanymi urządzeniami miejskiej infrastruktury technicznej (ujęcie wody, oczyszczalnia ścieków), wiązką tranzytowych linii elektroenergetycznych 220 i 110 kV oraz gazociągiem wysokoprężnym;
- **strefa IVf (wschodni kompleks leśny)** – tereny poligonu wojskowego o ponadlokalnych funkcjach specjalnych.

Znaczne nagromadzenie funkcji pozaprzyrodniczych na terenach leśnych w mieście osłabia ich odporność i zmniejsza zróżnicowanie biocenotyczne. Funkcje te stanowią istotne wartości związane z funkcjonowaniem i gospodarczym rozwojem miasta w związku z czym w perspektywie nie będą eliminowane. Tym bardziej, że są mocną stroną przygotowania inwestycyjnego miasta Nowa Dęba i stanowią istotną szansę jego potencjalnego rozwoju.

## 19.2 Zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta

Tendencją ujawniającą się w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego jest dążenie do wykrystalizowania i utrwalenia układu pasmowo-węzłowego, funkcjonalnie związanego z linią komunikacyjną oraz nałożonymi na nią węzłami koncentracji usług o różnym stopniu obsługi. W studium uznaje się za słuszną politykę przestrzenną zmierzającą do kontynuowania tej zasady.

W Studium na obszarze miasta wyodrębniono 9 jednostek strukturalnych poza strefami leśnymi **IVe** i **IVf**. Są to:

jednostka centrum usługowo-mieszkaniowego w rejonie ul. Kościuszki i Alei Zwycięstwa z usługami zlokalizowanymi między tymi ulicami oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną występującą głównie na południe od Al. Zwycięstwa i częściowo na północ od ul. Kościuszki, z rezerwą terenową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup> (tereny położone w północnej części jednostki);

- jednostki o dominującej funkcji mieszkaniowej głównie o niskiej intensywności (3):

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

- Dęba;
- Olszyna – Zagórze;
- Poręby Południe;
- jednostki o funkcjach produkcyjnych (3):
  - Kompleks Zakładów Metalowych „Dezamet”;
  - Północno- Zachodnia Dzielnicza Przemysłowo-Składowa (rejon ul. Ogrodowej);
  - Północna Lokalna Strefa Ekonomiczna (Dęba Wieś)
- jednostka o funkcjach mieszanych (Poręby Dębskie): mieszkaniowej oraz produkcyjnej - południowa Lokalna Strefa Ekonomiczna.

## 20. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną

W rejestrze zadań rządowych na obszarze miasta Nowa Dęba znajduje się obszar chroniony na podstawie ustaw szczególnych, którym jest Teren Specjalnego Przeznaczenia, czyli Poligon Wojskowy. Obejmuje on miejscowości: Nowa Dęba, Bojanów, Grębów, Stalowa Wola – na podstawie Porozumienia MOŚZNiL oraz MON z dnia 1.06.1994 r.; Umowa WRZKB Lublin z Nadleśnictwami: Buda Stalowska – 11.01.1995 i Rozwadów - 11.01.1995.

Na obszarze miasta Nowa Dęba znajdują się tylko niewielkie powierzchnie objęte ochroną konserwatorską przyrody. Są to:

- strefa ochronna obszaru gniazdowania chronionych gatunków ptaków;
- strefy ochrony pomników przyrody ożywionej;
- strefa ochrony chronionych gatunków owadów.

Na obszarze miasta znajdują się również obszary objęte innymi formami ochrony. Należą do nich:

- lasy ochronne, w tym o funkcjach specjalnych;
- strefa ochronna głębinowego ujęcia wody;
- strefa występowania gleb, chronionych ze względu na zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W granicach miasta znajdują się również obszary wskazane do objęcia ochroną w formie planistycznej. Należą do nich:

- a) korytarz ekologiczny miasta i system przyrodniczy miasta;
- b) strefy ochrony GZWP – ONO i OWO.

### 20.1 Środowisko kulturowe - wytyczne i postulaty konserwatorskie

W zakresie ochrony wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, ustalono historyczne rozplanowanie przestrzenne, historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe oraz wartości ekspozycyjno-krajobrazowe.

Wnioski wynikające ze stanu wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, umożliwiły określenie stref ochrony konserwatorskiej.

Strefy te obejmują obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej. Wyznaczenie w ich zasięgu chronionych pojedynczych obiektów, umożliwia ponadto ich ochronę niezależnie od charakteru strefy, w jakiej się znajdują.

## Wytyczne konserwatorskie dotyczące zabytków archeologicznych

Wszystkie znane stanowiska archeologiczne na terenie miasta Nowa Dęba podlegają ochronie

konserwatorskiej. Dla stanowisk archeologicznych posiadających znaczne wartości kulturowe i znaną lokalizację, wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej.

Strefą, jaką należy wyznaczyć na terenie miasta Nowa Dęba, jest strefa obserwacji archeologicznych - "OW".

Obejmuje ona obszary płaskich stanowisk archeologicznych, które nie zostały umieszczone w rejestrze zabytków. Na obszarze strefy "OW", wszelka działalność inwestycyjna, a w szczególności ta, która łączy się z naruszeniem ziemi na głębokość 30 cm, musi być dokonywana po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim.

W przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych, wszelkie prace winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych, przeprowadzonych w trybie pilnym dla szybkiego udostępnienia terenu pod inwestycje. Ich wyniki powinny decydować o możliwości kontynuowania prac, ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia gruntów. Na obszarach strefy "OW" należy zatem unikać lokalizowania inwestycji wielkokubaturowych i wymagających szczególnych warunków posadowienia, np. palowania, odwiertów.

Wojewódzki Konserwator Zabytków może nie udzielić zgody na lokalizację inwestycji na obszarze zabytkowym, jeżeli przemawiają za tym postanowieniem ważne względy merytoryczne, takie jak ochrona, zachowanie unikatowych wartości naukowych zabytków dla przyszłych badań. W uzasadnionych przypadkach WKZ może zrezygnować z wymogu nadzoru konserwatorskiego m.in. w przypadku, gdy mamy do czynienia z drobną inwestycją np. przyłączem kabla.

#### Wykaz stref ochrony archeologicznej

Wykaz podaje: numer strefy, przynależność kulturowo-chronologiczną stanowiska oraz numer stanowiska w miejscowości i na obszarze AZP.

Strefa "OW", obserwacji archeologicznych - obejmuje:

1. Stanowisko kultury pucharów lejkowatych w Nowej Dębie 2/2/95-74;
2. Stanowisko z wczesnej epoki brązu w Nowej Dębie 3/12/95-74;
3. Stanowisko kulturowo nieokreślone (dymarki?) w Nowej Dębie 4/13/95-74.

#### 20.2 Środowisko przyrodnicze - lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe

Do lokalnych wartości środowiska przyrodniczego należy zaliczyć wszystkie obszary o zachowanych istotnych walorach przyrodniczych. Są to głównie obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz inne obszary przyrodnicze, których walory nie kwalifikują ich do takiej rangi ochrony zgodnie z wymaganiami Ustawy o ochronie przyrody. Wartość ekologiczna tych obszarów polega na stabilizującym wpływie na procesy przyrodnicze, które zachodzą na obszarze miasta.

Podstawowym celem zagospodarowania tych obszarów powinno być podjęcie takich działań przestrzennych, które umożliwią zachowanie dominującej funkcji przyrodniczej. Obszary te tworzą przyrodniczy system miasta. Kształtowanie systemu polega głównie na ochronie planistycznej umożliwiającej odpowiednie użytkowanie i zagospodarowanie. W związku z tym tereny wchodzące w skład przyrodniczego systemu miasta, powinny zostać objęte opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Proponuje się rozszerzenie granic opracowywanych planów miejscowych dla obszarów sąsiednich tak aby objąć nimi również tereny przyrodniczego systemu miasta.

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

Utrzymanie stabilności funkcji przyrodniczej polega także na zabezpieczeniu połączeń strukturalnych i funkcjonalnych pomiędzy obszarami przyrodniczymi, które są położone zarówno w granicach jak też poza granicami miasta. W niniejszym opracowaniu określono również kierunki potencjalnych strukturalnych połączeń systemów przyrodniczych miasta i gminy. Połączenia te są zlokalizowane głównie wzdłuż dolinnych obniżen cieków wodnych. Zarys systemu przyrodniczego miasta jest przedstawiony na rys. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

#### Obszary i obiekty środowiska przyrodniczego objęte ochroną:

- strefa ochronna miejsca gniazdowania chronionych gatunków ptaków;
- strefy ochrony pomników przyrody ożywionej;
- strefa ochrony chronionego gatunku owada;
- lasy ochronne, w tym o funkcjach specjalnych.

Do zasobów środowiska przyrodniczego, które są chronione przed zmianą zagospodarowania na podstawie innych przepisów należy zaliczyć strefy występowania urodzajnych gleb, chronionych w celu zachowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

#### Obszary i obiekty proponowane do ochrony

Postuluje się, aby w gospodarce przestrzennej miasta, uwzględniano strefy ochronne zbiornika wód podziemnych GZWP, nr 425. Strefy te wyznaczono w formie stref najwyższej (ONO) i wysokiej ochrony (OWO), obejmują znaczną część powierzchni miasta. Ochrona powinna polegać na przestrzeganiu odpowiednich zakazów i nakazów wyznaczonych dla stref pomimo, że ta forma ochrony nie ma jeszcze wprowadzonych zapisów ustawodawczych. Ich respektowanie powinno być jednak częścią polityki przestrzennej miasta. Do czasu wprowadzenia odpowiedniej ustawy regulującej tą formę ochrony, byłyby to ochrona wyłącznie w formie prawa lokalnego. Zasady ochrony zbiornika wód podziemnych wynikają z właściwości i podatności wód na zanieczyszczenia. Zostały one scharakteryzowane w części Studium dotyczącej uwarunkowań przyrodniczych zagospodarowania przestrzennego miasta.

W celu powstrzymania dalszej degradacji zasobów środowiska przyrodniczego oraz ustabilizowania procesów przyrodniczych proponuje się na terenie miasta Nowa Dęba ochronę w formie odpowiednich zapisów planistycznych. Zapisy te powinny umożliwić prowadzenie odpowiednich działań przestrzennych na obszarze przyrodniczego systemu miasta. Ochrona ta nie jest związana z ograniczeniem rozwoju miasta oraz konfliktami pomiędzy poszczególnymi funkcjami obszarów wchodzących w skład systemu. Przyczynić się może do racjonalnego wykorzystania walorów przyrodniczych. Istotne jest, że proponowana ochrona zasobów środowiska przyrodniczego może zapewnić odpowiednie warunki do utrzymania walorów środowiska przyrodniczego oraz równowagi ekologicznej miasta.

#### Ochrona lokalnych wartości środowiska przyrodniczego

Ochronę lokalnych wartości przyrodniczych proponuje się wprowadzić w wyniku wyznaczenia przyrodniczego systemu miasta. W skład tego systemu należy włączyć obszary o potencjale do tworzenia systemu połączeń przyrodniczych miasta, o dominujących funkcjach przyrodniczych oraz obszary o istotnych lokalnych walorach przyrodniczych. W granicach przyrodniczego systemu miasta powinny się znaleźć następujące obszary: obszar kompleksu leśnego, pełniącego funkcję węzła ekologicznego, który jest zlokalizowany we wschodniej części miasta; korytarz ekologiczny zlokalizowany wzdłuż cieków Bystrzyk

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*



i Dęba; zalew na Bystrzyku; wydmnę porośniętą lasem; podmokłe obszary zasilające system - na północ od Nowej Dęby; kompleksy leśne zlokalizowane na południowym skraju miasta oraz pozostałe obszary gleb użytkowanych rolniczo w tym użytki zielone. We wschodniej części miasta jest również zlokalizowane wrzosowisko.

Osią systemu ekologicznego gminy i miasta są cieki Bystrzyk i Dęba, które pełnią funkcje korytarza ekologicznego. Dla systemu ekologicznego określa się zasady zagospodarowania, które mają uwzględniać funkcje przyrodnicze jako podstawowe funkcje terenu. Propozycje dotyczące kształtowania przyrodniczego systemu miasta nie są przepisem prawa, powinny być jednak, jak to już zostało wcześniej zauważone, uwzględniane w polityce przestrzennej Nowej Dęby.

Obszary wchodzące w skład przyrodniczego systemu miasta powinny być przedmiotem osobnego opracowania, mającego na celu inwentaryzację zasobów, ich ocenę pod względem układu przestrzennego oraz określenie szczegółowego przeznaczenia do zagospodarowania. Zasady ochrony i działań przestrzennych powinny zostać opracowane w proponowanym „Programie ochrony środowiska przyrodniczego miasta i gminy Nowa Dęba”.

Podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla obszarów znajdujących się w granicach przyrodniczego systemu miasta, należy zapewnić w zapisie planu:

- dla obszarów SPM - połączenia funkcjonalne i przestrzenne w obrębie korytarza ekologicznego oraz z obszarami zasilającymi;
- ochronę naturalnej rzeźby terenu, obniżeń dolinnych, wydm;
- ochronę istniejącej szaty roślinnej;
- ochronę pokrywy leśnej;
- ochronę sposobu użytkowania obszarów bezpośrednio otaczających SPM.

Podczas opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponowane jest, aby granice ich opracowania założyć z tzw. kołnierzem w celu docelowego objęcia całego systemu planem. Oznacza to, że w przypadku gdy granica obszaru przeznaczonego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie zlokalizowana wzdłuż cieku wodnego, wtedy plan należy wykonać w sposób zapewniający objęcie całego obszaru położonego po obu stronach cieku wodnego. Powyższe wskazania dotyczą w szczególności obszarów dla których będą wykonywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zanim zostanie przygotowany „Program ochrony środowiska przyrodniczego miasta i gminy Nowa Dęba”. *Zasada ta nie dotyczy obejmowania miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ~~terenów objętych zmianą Studium – etap 2, położonych pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. Szkolną, ze względu na zrealizowaną koncepcję zagospodarowania terenów ogrodów działkowych położonych po zachodniej stronie potoku.~~*<sup>2)</sup>

~~}}~~<sup>4)</sup>

*[Dla terenów oznaczonych symbolem ZP, których granice zostaną uszczegółowione w planie miejscowym, ustala się jako kierunek zagospodarowania tereny zieleni urządzonej stanowiące obszar wymagający wzmocnienia funkcji przyrodniczej, w ramach którego:*

- 1) *dopuszcza się zabudowę związana obsługą i utrzymaniem terenów zieleni urządzonej;*
- 2) *dopuszcza się realizację placów zabaw i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;*
- 3) *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to 70 %;*
- 4) *wskaźniki takie jak: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy należy ustalać z uwzględnieniem konieczności zachowania*

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* 5) *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* 4) *Zmiana nr 2 Studium*

*istniejącego drzewostanu i charakteru terenu jako teren zieleni urządzonej; planowana zabudowa nie może przeważać nad terenami zieleni.*<sup>1)2)</sup>

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego opracowywanego dla pasażerskiego MOP-u, który jest zlokalizowany na północny-zachód od zalewu na cieku Bystrzyk, należy wprowadzić zapis o zachowaniu dominującej funkcji terenu obszaru zasilającego SPM. W planie dla tego obszaru należy również uwzględnić zachowanie funkcjonalnego przyrodniczego połączenia z terenami zalewu oraz ochronę wydmy porośniętej lasem.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić wymagania, które będą wynikały z „Programu ochrony środowiska przyrodniczego miasta i gminy Nowa Dęba”.

Dla terenów wchodzących w skład przyrodniczego systemu miasta, a zdefiniowanych jako obszary funkcjonalne systemu, określa się minimalny zakres koniecznych działań przestrzennych mających na celu utrzymanie dominującej funkcji przyrodniczej. Są to m.in.:

- dla obszaru węzła ekologicznego (biocentrum):
  - zachowanie przyrodniczej struktury użytkowania;
  - zachowanie trwałej pokrywy szaty roślinnej;
  - niedopuszczanie do zmiany sposobu zagospodarowania obszaru.
- dla obszaru korytarza ekologicznego:
  - wprowadzenie strefy biologicznej obudowy cieków;
  - utrzymanie obecnego sposobu zagospodarowania otoczenia cieków;
  - zachowanie obecnej szerokości obniżeń ciągów dolinnych;
  - utrzymanie zdolności retencyjnych obszarów podmokłych;
  - zachowanie i odtworzenie struktury przestrzennej obszaru zapewniającej utrzymanie ciągłości systemu przyrodniczego;
  - utrzymanie ekstensywnego użytkowania dolin cieków, pozwalającego na stabilny przebieg procesów przyrodniczych.
- dla obszarów zasilających:
  - utrzymanie dominującej funkcji przyrodniczej;
  - ochronę istniejącego kompleksu leśnego położonego w południowej części miasta;
  - utrzymanie zdolności retencyjnych obszarów;
  - zachowanie gleb wysokich klas bonitacyjnych użytkowanych rolniczo, w tym gleb pochodzenia organicznego.

Ochrona lokalnych wartości środowiska przyrodniczego powinna być szczególnie prowadzona w granicach istniejących lub potencjalnych połączeń systemu przyrodniczego. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego jest najbardziej efektywna, jeśli działania są prowadzone w obrębie określonego, istniejącego i funkcjonującego już systemu. Dzięki temu można wzmacniać potencjał samoregulująco-odpornościowy środowiska przyrodniczego oraz wpływać na stabilizację procesów ekologicznych.

Priorytetowe zadania służące kształtowaniu struktury ekologicznej gminy zostały podzielone na trzy grupy, są to kolejno:

- rehabilitacja połączeń przyrodniczych;
- wzmocnienie funkcji przyrodniczych;
- utrzymanie przyrodniczego sposobu użytkowania.

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

Pierwszą grupą działań proponuje się objęcie obszarów zdegradowanego węzła ekologicznego i przerwanych korytarzy ekologicznych. Celem podjętych działań powinno być odbudowanie przyrodniczej ciągłości systemu. Dotyczy to szczególnie obszaru dawnego połączenia cieków Bystrzyka i Dęby, w miejscowości Dęba Wieś oraz na obszarze korytarza ekologicznego, w miejscach jego przecięcia przez trasy komunikacyjne. Konieczne jest odbudowanie połączeń hydrologicznych, biologicznych i przestrzennych tych obszarów.

Drugą grupą działań mających na celu wzmocnienie funkcji przyrodniczej objęto obszar korytarza ekologicznego przebiegającego wzdłuż cieków Bystrzyk i Dęba. Wzmocnieniu funkcji przyrodniczej powinny podlegać obszar korytarza ekologicznego oraz obszary bezpośrednio go otaczające. Działania na tym obszarze wymagają jednak kompleksowego opracowania. Zakres koniecznych działań powinno się wyznaczyć w proponowanym „Programie ochrony środowiska miasta i gminy Nowa Dęba”.

Kolejną, trzecią grupą działań, mających na celu utrzymanie istniejącej dominującej funkcji przyrodniczej proponuje się objąć obszary pełniące funkcję obszarów zasilających względem przyrodniczego systemu miasta.

Szczególną uwagę należy zwrócić na ekosystemy łąkowe oraz leśne. Zgodnie z zapisem Ustawy o ochronie przyrody, należy zabronić wypalania obszarów łąk, nieużytków i rowów. Powinno się zabezpieczać przed degradacją przyrodnicze funkcje cieków wodnych i zbiornika retencyjnego oraz terenów w ich bezpośrednim otoczeniu. Konieczność utrzymania dominującej przyrodniczej funkcji określono dla obszarów kompleksów leśnych miasta. Dotyczy to głównie siedlisk leśnych borów mieszanych świeżych, położonych wzdłuż cieku Bystrzyk, dąbrowy oraz boru mieszanego wilgotnego na północ od Nowej Dęby.

W celu zwiększania bioróżnorodności na obszarze miasta Nowa Dęba proponuje się:

- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, głównie w sąsiedztwie obszarów użytkowanych rolniczo;
- obsadzanie poboczy dróg drzewami i krzewami;
- obsadzanie brzegów rowów i naturalnych cieków drzewami oraz krzewami o ile nie ma przeciwwskazań wynikających z innych celów jak ochrona przeciwpowodziowa.

Zadrzewienia i zakrzewienia powinny być projektowane głównie na następujących obszarach:

- zabudowanych, w celu zwiększania walorów estetycznych obszarów zabudowanych, szczególnie dotyczy to otoczenia nowych budynków;
- poboczach szlaków komunikacyjnych;
- brzegach cieków wodnych – Bystrzyka i Dęby;
- brzegach zalewu na Bystrzyku.

Za zadania priorytetowe - jako działania służące kształtowaniu struktury ekologicznej miasta - należy uznać:

- odbudowanie połączeń przyrodniczych zdegradowanego węzła ekologicznego i przerwanych korytarzy ekologicznych. Są to obszary połączenia cieków Bystrzyk i Dęba na osiedlu Dęba Wieś oraz zabudowane cieki w miejscach, gdzie przechodzi przez nie droga krajowa nr 9. Konieczne jest odbudowanie połączeń hydrologicznych, biologicznych i przestrzennych tych obszarów;
- renaturalizację cieków Bystrzyk i Dęba;

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

- zachowanie połączeń przestrzennych systemów ekologicznych położonych w granicach miasta z obszarami położonymi poza granicami miasta;
- zachowanie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach pochodzenia organicznego wysokich klas bonitacyjnych;
- zachowanie struktury użytkowania użytków zielonych.

Ochrona ptaków występujących na obszarze gminy wymaga zabezpieczenia obszarów ich żerowania, szczególnej uwagi wymagają obszary łąk i obszarów podmokłych. Powinno się również, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, zabronić wypalania obszarów łąk, nieużytków, pastwisk, rowów, pasów przydrożnych lub stref oczeretów lub trzcin. Proponuje się podjęcie następujących działań na terenie lasów państwowych, będących w użytkowaniu wojska:

- zorganizowanie szkoleń dla wojska na tematy ochrony przyrody;
- ustalenie trybu informowania wojewódzkiego konserwatora przyrody o nowych gniazdach lub ich zniszczeniach.

### Rozwój funkcji rekreacyjnej

Zagospodarowanie obszarów rekreacyjnych jest niezbędne dla mieszkańców Nowej Dęby, szczególnie ze względu na brak przestrzeni publicznych. Rozwój funkcji rekreacyjnej proponuje się związać z obszarami o dominującej funkcji przyrodniczej tak, aby w wyniku odpowiedniego sposobu zagospodarowania wzmocnić ich przyrodnicze funkcjonowanie. Osią systemu rekreacyjnego może być korytarz ekologiczny wzdłuż cieku Bystrzyk. Wzdłuż tego ciągu występują trzy obszary, gdzie można wprowadzić zagospodarowanie rekreacyjne, są to kompleks leśny z obszarami podmokłymi na południu miasta, wydma porośnięta lasem w centrum miasta oraz zalew na Bystrzyku wraz z otoczeniem.

Warunki przyrodnicze obszarów leśnych położonych na terenie miasta są korzystne pod względem lokalizacji funkcji rekreacyjnej. Siedliska boru mieszanego świeżego charakteryzują się wysoką odpornością na penetrację oraz dobrymi warunkami bioklimatycznymi co umożliwi wypoczynek zarówno bierny i aktywny.

Proponuje się także przeprowadzenie ścieżki dydaktycznej dla dzieci oraz zwykłej trasy rowerowej.

### Rozwój funkcji leśnych

Rozwój funkcji leśnych na obszarze miasta ma dosyć ograniczone możliwości. W lasach tych, ze względu na położenie w granicach miasta nie może być prowadzona intensywna gospodarka leśna. Również rozwój funkcji przyrodniczej jest ograniczony ze względu na użytkowanie lasów położonych w granicach miasta przez poligon. Uniemożliwia to rozszerzenie działań ochronnych na obszarach leśnych. Powinno się jednak podjąć działania prowadzące do ograniczenia dewastacji środowiska przyrodniczego na tym terenie. Działania te powinny polegać na informowaniu wojska o wartościach przyrodniczych lasów na terenie poligonu, opracowaniu programu ochrony lasów, edukację ekologiczną oraz propagowanie działań proekologicznych i zasad zrównoważonego rozwoju lasów.

### Rozwój funkcji rolniczej

Proponuje się ograniczenie rozwoju funkcji rolniczej w granicach miasta do obszarów niewielkich kompleksów gleb pochodzenia mineralnego wysokich klas bonitacyjnych III-IVa. Na obszarach tych proponuje się zachowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i nie wprowadzanie zmian sposobu zagospodarowania przestrzennego.

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

### Rozwój funkcji przyrodniczej

Rozwój funkcji przyrodniczej powinien polegać na kształtowaniu stabilnego systemu przyrodniczego miasta. System ten, ze względu na funkcje, można podzielić na podsystemy biologiczny i hydrologiczny, które pełnią uzupełniające funkcje na obszarze miasta.

### Zagrożenia środowiska przyrodniczego miasta

Do najistotniejszych zagrożeń środowiska przyrodniczego na obszarze miasta zaliczyć należy:

- obecne w środowisku skutki działalności przemysłu wydobywczego siarki, szczególnie zanieczyszczenia, powodujące trwałe obniżanie jakości procesów przyrodniczych;
- prowadzenie dalszych melioracji prowadzących do obniżania poziomu wód gruntowych i zakłócenia stosunków wodnych oraz do stopniowego zaniku obszarów podmokłych;
- zagrożenia związane ze skutkami funkcjonowania drogi krajowej nr 9 przecinającej miasto oraz związanych z tym wypadków drogowych;
- skutki działalności poligonu wojskowego prowadzących do zagrożeń pożarami lasu;
- przekraczanie poziomu hałasu oraz emisji zanieczyszczeń w wyniku intensywnego ruchu ciężarowego na drodze krajowej nr 9;
- zagrożenie jakości wód podziemnych.

W granicach miasta nie występują złoża surowców o klasie przydatności do wydobycia na skalę przemysłową, a zagrożenia przekształcenia rzeźby terenu są związane głównie z eksploatacją surowców na skalę lokalną. Istnieje kilka złóż surowców kruszyw naturalnych piasków, zlokalizowanych głównie w okolicach Dęby i Porąb Dębskich oraz dwa złoża żwirów w Porębach Dębskich. Ze złóż tych jedno jest już rekultywowane.

Istotnym konfliktem funkcjonalnym na terenie gminy jest niezgodność funkcji, jaka się pojawia pomiędzy ochroną przyrody a działalnością poligonu wojskowego. Sytuacja ta powoduje, że z jednej strony zasoby i walory środowiska przyrodniczego są stopniowo degradowane, z drugiej jednak strony dzięki ograniczonej dostępności obszary te są w stosunkowo niewielkim stopniu narażone na penetrację. Obszary o istotnych walorach środowiska przyrodniczego, położone w granicach poligonu wojskowego, powinny zostać objęte specjalnymi działaniami, które miałyby na celu poprawę stanu środowiska. Przykładem takich działań może być popularyzacja problematyki ochrony środowiska w wojsku.

### 20.3 Infrastruktura techniczna wytyczne dotyczące ochrony i wskazań do ochrony

#### Obszary objęte ochroną:

- a) strefy ochrony bezpośredniej, pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej – ujęcia wody dla miasta i gminy Nowa Dęba – zlokalizowanego w zachodniej części miasta.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991r., w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz.U. Nr 116, poz. 504), strefy ochronne ustanawia się dla źródeł i ujęć wody służących zbiorowemu zaopatrywaniu ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych i farmaceutycznych.

Granica ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje grunty, gdzie jest zlokalizowane ujęcie wody oraz otaczający je pas gruntu o szerokości, licząc zarys budowli i urządzeń służących do poboru wody - od 8 m do 10 m przy studniach wierconych. Na obszarach bezpośredniej ochrony ujęć zabrania się użytkowania gruntów do celów

niezwiązanych z eksploatacją wody, wymaga się natomiast ogrodzenia terenu i obsadzenia terenu trwałą roślinnością.

Strefa ochrony pośredniej źródeł i ujęć wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia, który jest wyznaczany na podstawie 25-letniego okresu wymiany wody w warstwie wodonośnej. Na terenach ochrony pośredniej nie wolno wykonywać czynności, które są wymienione w cytowanym Rozporządzeniu.

Na podstawie Decyzji Wojewody Tarnobrzieskiego z dnia 30 listopada 1993r. znak: OS. VB - 8210/27/93 z późniejszymi zmianami, wyznaczone są:

- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia, obejmuje obszar gdzie jest zlokalizowane ujęcie wody oraz pas terenu szerokości od 8 do 10 m - licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody,
- strefa ochrony pośredniej ujęcia:
  - a) obejmuje wewnętrzny obszar wokół poszczególnych studni – o promieniu 150 m od każdej z 8 studni głębinowych;
  - b) obejmuje zewnętrzny obszar wokół poszczególnych studni – wyznaczony na podstawie 25-letniego czasu wymiany wody w warstwie wodonośnej, czyli spływu wód podziemnych do ujęcia.

#### Obszary ograniczonego użytkowania

- a) strefy bezpieczeństwa – dotyczą one zachowania odpowiednich odległości od gazociągów do obiektów terenowych:
  - wzdłuż linii przesyłowej gazu ziemnego wysokiego ciśnienia Ø 300 CN 40relacji Sędziszów – Komorów - Sandomierz.

W Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowa Dęba, opracowanym przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Tarnobrzegu w 1989r., zostały wprowadzone szczegółowe ustalenia dotyczące stref ochronnych od w/w obiektów uciążliwych. Strefy ustalono na podstawie:

- wytycznych Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 września 1980r. (Dz.U. Nr 24), w sprawie tworzenia i zagospodarowania stref ochronnych;
- wytycznych Zarządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dn. 9 listopada 1982 r., w sprawie szczegółowych zasad wyznaczania granic obszarów stref ochronnych;
- orientacyjnych wskaźników ich szerokości (MP nr 27).

Na terenie strefy ochronnej (strefy bezpieczeństwa) zabroniona jest budowa domów mieszkalnych, wycoczynkowych, budynków użyteczności publicznej i innych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zabroniona jest lokalizacja pracowniczych ogrodów działkowych, urządzeń rekreacyjnych i sportowych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 30 sierpnia 1996r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych oraz ich usytuowanie (Dz.U. Nr 122, poz. 576), ustala się strefy bezpieczeństwa dla rurociągów (§ 156). Ich środek stanowi oś rurociągu, minimalna szerokość strefy dla rurociągu o wymiarach do 400 mm powinna wynosić 30 m. Strefa bezpieczeństwa może być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia (§ 157), lecz wewnątrz tej strefy nie dopuszcza się wznoszenia budowli oraz składowania materiałów palnych.

Sadzenie pojedynczych drzew dopuszcza się na terenach otwartych w odległości 5 m od

rurociągu, a na terenach wycinki leśnej, przez którą przebiega rurociąg, możliwe jest prowadzenie plantacji drzew iglastych do osiągnięcia przez nie wieku 10 lat (§ 180).

W Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu, z dnia 14 listopada 1995r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686), podane są wymagania dotyczące podstawowych odległości od projektowanych obiektów budowlanych w stosunku do istniejących gazociągów oraz do projektowanych gazociągów względem istniejących obiektów budowlanych (§ 6).

W świetle powyższych przepisów, przy lokalizacji nowych inwestycji w rejonie przebiegu w/w gazociągów, należy zachować strefę bezpieczeństwa szerokości 50 m oraz zapewnić pas izolacyjny szerokości 100 m - od przewodu magistralnego do budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie. Należy również zachować strefę bezpieczeństwa szerokości 35 m oraz pas izolacyjny szerokości 70 m od budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej.

b) strefy bezpieczeństwa – zachowanie odległości podstawowych stacji gazowych od obiektów terenowych:

- przy ul. Leśnej;
- przy ul. Kościuszki;
- na os. Północ.

W Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu, z dnia 14 listopada 1995r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686) są podane odległości podstawowe od stacji gazowej do obiektów terenowych. Odległości te powinny być równe odległościom ustalonym dla gazociągu zasilającego stację, lecz nie mniejsze od poziomego zasięgu zewnętrznej strefy zagrożenia wybuchem ustalonej dla tej stacji (§ 22), która jest określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych, z dnia 3 listopada 1992r., w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 92, poz. 460 z późn. zm.).

c) strefy bezpieczeństwa – zachowanie odległości minimalnych linii elektrycznych Najwyższych i Wysokich Napięć 220 kV i 110 kV od obiektów terenowych:

- EN 220 kV relacji Chmielów – Boguchwała;
- EN 110 kV relacji Chmielów – Nowa Dęba;
- EN 110 kV relacji Nowa Dęba - Kolbuszowa.

Rozporządzenie Rady Ministrów, z dnia 5 listopada 1980r., w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, szkodliwym dla ludzi i środowiska (Dz.U. Nr 25, poz. 101) określa strefy ochrony dla źródeł pól elektromagnetycznych. Dla obiektów tych jest wymagane ustanowienie stref ochronnych pierwszego i drugiego stopnia z zachowaniem określonych parametrów. Są to jak podano poniżej.

Wartości graniczne wielkości stref ochronnych od źródeł pól elektromagnetycznych wyrażone wielkością ich częstotliwości:

Postać promieniowania		Strefa ochronna	
		Pierwszego stopnia	Drugiego stopnia
Pole elektroenergetyczne o częstotliwości (składowa elektryczna)	50 Hz	powyżej 10 kV/m	powyżej 1 kV/m do 10 kV/m
	od 0,1 do 10 MHz	powyżej 20 kV/m	powyżej 5 kV/m do 20 kV/m
	powyżej 10 MHz	powyżej 7 kV/m	powyżej 2 kV/m do 7 kV/m

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

	do 300 MHz		
Pole elektroenergetyczne powyżej: 300 MHz do 300 000 MHz:			
- Stacjonarne		powyżej 0,1 W/m <sup>2</sup>	powyżej 0,025 W/m <sup>2</sup>
- Niestacjonarne		powyżej 1 W/m <sup>2</sup>	do 0,1 W/m <sup>2</sup> powyżej 0,25 W/m <sup>2</sup>

Uwaga: Strefy ochronne wyznacza się na etapie ustalania lokalizacji - na podstawie obliczeń projektowych i badań modelowych.

Źródło: Dz.U. z 1980 r. Nr 25, poz. 101.

Na obszarze strefy ochronnej pierwszego stopnia zabrania się przebywania ludzi, z wyjątkiem obsługi obiektów źródłowych wytwarzających pola elektromagnetyczne.

Na obszarze strefy ochronnej drugiego stopnia dopuszcza się okresowe przebywanie ludzi w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej, turystycznej i rekreacyjnej. Nie można jednak lokalizować budynków mieszkalnych oraz wymagających szczególnej ochrony, takich jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i tym podobne.

Na podstawie powyższego Rozporządzenia zostało wydane Zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki, z dnia 28 stycznia 1985r., w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektroenergetycznego (M.P. Nr 3, poz. 24).

Trasy elektroenergetyczne linii napowietrznych, o napięciu znamionowym 110 kV lub wyższym, należy projektować tak, aby zostały zachowane odległości pionowe i poziome od budynków, określone w w/w Zarządzeniu.

Odległości między przewodami napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć od najbliższych części budynków, zapewniające nie przekraczanie wielkości pola elektroenergetycznego w strefach ochronnych.

Napięcie znamionowe linii, kV	Odległości od linii najbliższych części* budynków (m) zapewniające nie przekroczenie wielkości pola elektroenergetycznego	
	10 kV/m	1 kV/m
110	4,0	14,5
220	5,5	26,0
400	8,5	33,0
750	15,0	65,0

Źródło: M.P. z 1985r. Nr 3, poz. 24

Zgodnie z Polska Normą PN - 75/E-05100 Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa - odległość przewodów od korony drzew powinna wynosić co najmniej:

- 1 m - dla linii o napięciu do 1 kV;
- 2,5 + U/150 – dla linii o napięciu wyższym niż 1 kV.

Jako ustalenie "Studium..." przyjmuje się, że pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi pozostawia się tereny w dotychczasowym użytkowaniu.

- d) strefy bezpieczeństwa – zachowanie odległości minimalnych dla stacji elektroenergetycznych Wysokich Napięć 110 kV od obiektów terenowych:
- GPZ – Nowa Dęba 110/15/6 kV.

Zgodnie z Zarządzeniem Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28 stycznia 1985r. w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektroenergetycznego (M.P. Nr 3, poz. 24) stacje elektro-energetyczne, o górnym napięciu 220 kV i wyższym, powinny być tak projektowane, aby na ich terenie oraz w ich otoczeniu



(na wysokości 1,8 m od poziomu terenu) natężenie pola elektrycznego nie przekraczało 10 kV/m.

W otoczeniu Głównych Punktów Zasilających dopuszcza się okresowe przebywanie ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną i rekreacyjną. Nie dopuszcza się możliwości lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, takich jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i tym podobne.

e) strefy bezpieczeństwa – zachowanie odległości minimalnych dla linii telekomunikacyjnych, stacji bazowych telefonii bezprzewodowej:

- stacji bazowej GSM Plus - teren OSiR;
- cyfrowa telefonia komórkowa ERA GSM - Zakłady Metalowe "Dezamet".

Podstawowe wymagania dotyczące sytuowania linii telekomunikacyjnych w stosunku do innych przewodów sieciowych, budynków, ogrodzeń, słupów oświetleniowych i drzew są określone w:

- Zarządzeniu Ministra Łączności z dnia 2 września 1997r., w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać linie i urządzenia telekomunikacyjne oraz urządzenia do przesyłania płynów lub gazów w razie ich skrzyżowania się lub zbliżenia (M.P. Nr 59, poz. 567);
- Zarządzeniu Ministra Łączności z dnia 12 marca 1992r., w sprawie zasad i warunków budowy linii telekomunikacyjnych wzdłuż dróg publicznych, wodnych, kanałów oraz w pobliżu lotnisk i w miejscowościach, a także ustalania warunków, jakim te linie powinny odpowiadać (M.P. Nr 13, poz. 95, z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z powyższymi Zarządzeniami sytuowanie napowietrznych linii telekomunikacyjnych wymaga:

- zapewnienia co najmniej 5 m odległości poziomej między takimi liniami a stacją gazową;
- zachowania minimalnej odległości słupów napowietrznej linii telekomunikacyjnej od gazociągu, odpowiednio do wielkości jego ciśnienia i nominalnej średnicy.

Podstawę prawną do ustalania położenia telekomunikacyjnych linii napowietrznych stanowi norma branżowa Telekomunikacyjne linie napowietrzne Ogólne wymagania i badania. BN-76/8984-09.

Zgodnie z powyższą normą w lasach oraz w pobliżu drzew najmniejsza odległość przewodu telekomunikacyjnego - od każdego punktu kory drzew, przy bezwietrznej pogodzie - powinna wynosić co najmniej:

- 1 m - w miastach, osiedlach i wsiach,
- 2 m - w miejscowościach podmiejskich oraz poza terenami osiedli i wsi,
- 0,5 m – w parkach i sadach przy przewodach izolowanych i 1 m przy przewodach nieizolowanych.

---

\* elementy skrajne budynków, np. dachy, tarasy, balkony lub inne elementy poziome

Najmniejsze dopuszczalne odległości telekomunikacyjne linii kablowej podziemnej od innych urządzeń i obiektów:

Lp	Wyszczególnienie	Najmniejsza dopuszczalna odległość [m]	
		skrzyżowania	zblizenia
1	Linia kablowa telekomunikacyjna	dowolna	dowolna
2	Linia kablowa elektroenergetyczna bez osłony ochronnej	0,5	0,5
3	Linia elektroenergetyczna kablowa zasilaczy	0,8	0,8
4	Linia kablowa elektroenergetyczna i linia kablowa telekomunikacyjna zabezpieczona rurami ochronnymi na długości skrzyżowania	dowolna	dowolna
5	Kanalizacja prowadząca wody opadowe lub ścieki	0,3	1,0
6	Podbudowa telekomunikacyjnej linii napowietrznej	-	2,0
7	Konstrukcja wsporcza linii elektroenergetycznej	-	wg PN-75/E-05100
8	Ściany, budynki i ogrodzenia	-	0,5
9	Urządzenia ochrony budowli od wyładowań atmosferycznych	-	5,0
10	Drzewa wzdłuż drogi	-	2,0
11	Słupy oświetleniowe	-	0,8

W celu zapewnienia ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska - należy postępować zgodnie z zasadami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11.08.1998 (Dz.U. nr 107 z dnia 20.08.98, poz. 676), dotyczącym m.in. szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą występować w środowisku, oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania.

Na terenie miasta Nowa Dęba należy przeprowadzić inwentaryzację wszystkich potencjalnych źródeł promieniowania elektromagnetycznego, niejonizującego wraz z uzyskaniem od posiadaczy tych źródeł danych dotyczących rozkładu pola elektromagnetycznego oraz ograniczeń wynikających z ich funkcjonowania, a następnie należy wykonać pomiary kontrolne promieniowania, zaś w uzasadnionych przypadkach należy takie źródła wyeliminować.

f) strefy ograniczonego użytkowania wokół cmentarzy:

- Nowa Dęba – cmentarz komunalny – 3,9 ha + 4,5 ha rezerwy terenowej.

Niezbędne odległości sanitarne - od zabudowy oraz cieków wodnych, które są wykorzystywane do celów gospodarczych - do istniejących i projektowanych cmentarzy powinny zostać zachowane ze względów sanitarnych na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze (Dz.U. nr 52, poz. 315).

Strefy sanitarne i odległości od cmentarzy do granicy zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia, produkcji i składów żywności powinny wynosić:

- a) z wodociągiem - 50m,
- b) do cieków wody wykorzystywanych do celów gospodarczych - 500 m.

### Obszary wskazane do ograniczonego użytkowania

a) strefa ochrony sanitarnej – dla projektowanej oczyszczalni ścieków:

- w dzielnicy Dęba – powierzchnia projektowanej oczyszczalni 4,0 ha;
- dla projektowanych osadników wód deszczowych - w Porębach Dębskich i w dzielnicy Dęba.

W Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowa Dęba z 1989r., zostały wprowadzone szczegółowe ustalenia dotyczące stref ochronnych od w/w uciążliwych obiektów. Zostały one ustalone w oparciu o wytyczne Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 września 1980r. (Dz.U. Nr 24), w sprawie tworzenia i zagospodarowania stref ochronnych oraz w oparciu o wytyczne Zarządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dn. 9 listopada 1982 r., w sprawie szczegółowych zasad wyznaczania granic obszarów stref ochronnych oraz orientacyjnych wskaźników ich szerokości (M.P. nr 27).

W MPOZP przyjęto następujące szerokości strefy ochrony sanitarnej: dla strefy wskaźnikowej - 500 m, postulowanej projektowanej - 300 m, pod warunkiem zagospodarowania strefy zielenią wysoką w pasie 100 m.

W MPOZP przyjęto szerokość strefy ochrony sanitarnej od projektowanych osadników wód deszczowych, która wynosi 100 m.

Ustalenia dotyczące oczyszczalni ścieków zawiera Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. (Dz. U. 1998r. Nr 93 poz. 590), w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (§ 2 pkt 10, ppkt g). Dla oczyszczalni ścieków obsługującej od 400 do 150 000 MR\*\*, jako dla inwestycji mogącej w momencie budowy pogorszyć stan środowiska, istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z Ustawą z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Tekst jednolity: Dz.U. z 1994r. Nr 49, poz. 196 z późn. zm.), jeżeli z oceny oddziaływania na środowisko wynika, że mimo zastosowanego rozwiązania technicznego, nie mogą być wyeliminowane uciążliwe oddziaływania na środowisko, to dla oczyszczalni ścieków tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ograniczonego użytkowania dla obiektów zaliczonych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska tworzy rada powiatu w drodze uchwały.

21. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym obszary wyłączone z zabudowy.

Wobec niekorzystnych uwarunkowań dla rozwoju rolnictwa w mieście wynikających m.in. ze znacznego udziału lasów i stosunkowo niskiej jakości gleb oraz rosnącej roli funkcji pozarolniczych, w tym produkcyjnej, mieszkaniowej, usługowej i specjalnej, należy dążyć do przemiany struktury upraw w kierunku wzrostu udziału pracochłonnych upraw ogrodniczo-sadowniczych na potrzeby zaopatrzenia mieszkańców miasta Nowa Dęba. Nastąpi więc ograniczanie występowania funkcji rolniczej na terenie miasta na korzyść rozwoju innych funkcji miejskich.

Należy jednak zmierzać do szczególnej ochrony nielicznych obszarów gruntów ornych, dobrych gleb pochodzenia mineralnego (kl. III-IVa) oraz użytków zielonych o glebach pochodzenia organicznego. Są one położone na północy miasta, na obszarze Dęby Wsi oraz południu, na obszarze Porąb Dębskich. Powinno się wyłączyć te obszary z wszelkich form zabudowy.

Zanieczyszczenie powietrza, gleby oraz wód powierzchniowych i gruntowych, wywołane

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

przebiegiem drogi krajowej nr 9 wymusza konieczność oddalenia od pasa drogowego: terenów upraw warzyw na odległość ok. 200 m, a drzew owocowych na odległość 80 – 100 m. Wymagane jest również wprowadzenie selektywnej uprawy roślin, a dobór roślin powinien uwzględniać odporność oraz zdolność przyswajania substancji toksycznych.

22. Obszary zabudowane w tym wymagające przekształceń lub rehabilitacji

22.1 Obszary zabudowane wymagające przekształceń lub rehabilitacji

Określone na rysunku Studium obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji występują zarówno na obszarach przewidzianych do objęcia planami miejscowymi zagospodarowania przestrzennego, jak również poza tymi obszarami.

#### Tereny wskazane do objęcia planami miejscowymi

W ustaleniach tych planów zostaną określone standardy jakościowe zagospodarowania, a w tym m. in.:

1. Szczegółowe przeznaczenie terenu;
2. Dopuszczalny udział funkcji uzupełniającej z podaniem cech użytkowych i ew. zagrożeń dla środowiska;
3. Obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy ciągłej lub nieciągłej;
4. Wskaźniki intensywności zabudowy;
5. Dopuszczalne wysokości zabudowy;
6. Warunki architektoniczne określające charakter zabudowy (np. rodzaj dachu, pokrycie, materiały itp.);
7. Minimalne szerokości frontu działki w dostosowaniu do różnych typów zabudowy;
8. Procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej;
9. Warunki podstawowego uzbrojenia terenu;
10. Warunki dostępności komunikacyjnej oraz parkowania.

Tereny wskazane do objęcia planami miejscowymi zostały wymienione w rozdziale 26 oraz oznaczone na rysunku Studium „*Kierunki zagospodarowania...*”

Na terenach objętych programami przekształceń lub rehabilitacji położonych poza granicami mpzp możliwe są następujące działania:

1. Budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających ulicy;
2. Roboty budowlane nie wymagające decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub pozwolenia na budowę (ogrodzenia, remont, modernizacja, montaż);
3. Przebudowa, lub zmiana przeznaczenia budynku lub jego części o ile nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu.

W przypadku, gdy konieczne jest wykonywanie innych prac budowlanych wymagających decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzja taka będzie wydana po przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej. Jest to zgodne z art. 44 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny przewidziane do rehabilitacji zostały oznaczone na rysunku Studium „*Kierunki zagospodarowania...*” równoległymi, ukośnymi liniami. Są to głównie tereny chaotycznej zabudowy mieszkaniowej w Dębnie Wsi oraz rejon koncentracji samowolnie zrealizowanych kompleksów garażowych.

---

\* Mieszkaniec Równoważny

Tereny przewidziane do przekształceń restrukturyzacyjnych oznaczone zostały na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania...” kratką ukośną, odnosi się to do terenów w rejonie przystanku PKS.

Tereny położone w granicach stref ochrony przyrody lub ochrony dóbr kultury uzyskają w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapisy dotyczące:

1. Zasad i warunków podziału na działki budowlane oraz form ich fizycznego wyodrębnienia;
2. Uszczegółowienia wytycznych do kształtowania architektonicznej formy zabudowy oraz zasad wpisania obiektów o otoczenie;
3. Obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy ciągłej lub nieciągłej.

## 22.2 Obszary zabudowane nie wymagające przekształceń

Obszary o ustalonym sposobie użytkowania i dostatecznym standardzie użytkowym oraz technicznym, nie są przewidziane w okresie 15 lat do istotnych przekształceń. Nie są one również przewidziane w tym czasie do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny nie objęte programami przekształceń lub rehabilitacji ustala się jako obszary, gdzie działalność inwestycyjno-budowlana ma być ograniczona do minimum.

Dopuszcza się na tych terenach:

1. Wykonywanie prac budowlanych nie wymagających decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani pozwoleń na budowę, zgodnie z art. 29, 30 i 31 prawa budowlanego;
2. Wykonywanie innych prac budowlanych po uprzednim wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie rozprawy administracyjnej zgodnie z art. 44 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Są to tereny pozostałe, nie wyróżnione na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania...”.

## 23. Obszary przeznaczone pod zabudowę, w tym przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej i przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

W studium przyjęto zasadę koncentracji nowej zabudowy co oznacza, że nowe tereny przeznaczone pod zabudowę obsługiwane będą przez sieć ulic lokalnych. Zakłada się ograniczenie lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich oraz zakazuje bezpośrednich wjazdów bramowych z tych dróg, na poszczególne nowe działki.

Tereny nowego budownictwa włączono w granice obszarów wskazanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a przedstawionych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania...”.

### 23.1 Sposoby zagospodarowania terenu

Wyznaczono następujące sposoby zagospodarowania terenów rozwojowych:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej;
2. Publiczne tereny zabudowy usługowej o charakterze centrotwórczym;
3. Publiczne tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;
4. Tereny zieleni publicznej;
5. [Tereny zieleni urzędzonej;]<sup>2)</sup>
6. Tereny systemu przyrodniczego;
7. Tereny produkcyjno-magazynowe, usług technicznych i handlu hurtowego;

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

8. Tereny sportu i rekreacji;
9. Tereny ogrodów działkowych;
10. Tereny i urządzenia komunikacji;
11. Tereny i urządzenia infrastruktury technicznej;
12. Tereny o funkcjach specjalnych;
13. ~~{(skreślono)}<sup>4</sup>~~
14. *[Tereny zabudowy usług publicznych.]<sup>2)</sup>*

### 23.2 Tereny przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej

Tereny przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej *[to oznaczone w studium symbolami: ~~{(skreślono)}<sup>4</sup>UP, UPI, MN, MW i ZP.]<sup>2)</sup>~~*

Tereny rozwojowe dla funkcji mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym i funkcji usługowej o charakterze lokalnym zlokalizowane są głównie w części północnej miasta (Dęba Wieś) gdzie są uzupełnieniem istniejącej zabudowy głównie jednorodzinnej oraz w części południowej miasta (Poręby Dębskie) jako nowe zespoły mieszkaniowe.

Nowe tereny dla funkcji mieszkaniowej o charakterze intensywnym oraz ogólnomiejskich funkcjach usługowych zlokalizowane są głównie w centralnej części miasta.

~~{(skreślono)}<sup>4</sup>~~

#### *[23.2.A Kierunki zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium – etap 2*

*Z uwagi na wzrost zapotrzebowania na grunty przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne, w zmianie Studium – etap 2 wyznacza się nowe obszary przeznaczone pod rozwój tego typu zabudowy. Ponadto, utrzymuje się dotychczasowe kierunki rozwoju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usług publicznych. Istniejące tereny leśne, które stanowią ważny element przyrodniczy miasta, utrzymują obecny charakter terenu jako zieleń urządzoną.*

*Na całym obszarze zmiany Studium – Etap 2:*

- a) granice jednostek funkcjonalnych traktuje się jako orientacyjne, które powinny być uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając dokładność podkładu mapowego Studium, istniejące uwarunkowania terenowe oraz istniejącą zabudowę;*
- b) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz jeśli uwarunkowania danego terenu i terenów sąsiednich na to pozwalają, lokalizację nie wskazanych na rysunku Studium dróg gminnych publicznych i wewnętrznych, w tym stanowiących cel publiczny w myśl przepisów odrębnych, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.*

#### *1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów*

*Na obszarze objętym zmianą Studium – Etap 2, wyznacza się następujące kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym:*

- a) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o symbolu MN z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, dla których:*
  - a. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 1,00;*

<sup>1)</sup> *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

<sup>2)</sup> *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

- b. maksymalna powierzchnia zabudowy to 50 %;
  - c. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to co najmniej 30 %;
  - d. maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów należy nawiązywać do zabudowy sąsiedniej.
- b) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o symbolu MW z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, dla których:
- a. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 1,50;
  - b. maksymalna powierzchnia zabudowy to 50 %;
  - c. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to co najmniej 30 %;
  - d. maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów należy nawiązywać do zabudowy sąsiedniej.
- c) Tereny przeznaczone pod zabudowę usług publicznych, w tym usług sportu i rekreacji o symbolach UP i UP1, dla których:
- a. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 1,00;
  - b. maksymalna powierzchnia zabudowy to 50 %;
  - c. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to 30 %, przy czym dla terenu UP1, w części położonej w obszarach wymagających wzmocnienia funkcji przyrodniczej, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej winien wynosić co najmniej 60 %.
  - d. maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów należy nawiązywać do zabudowy sąsiedniej.
- d) Tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP dla których obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 20.2.
- 2) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Na obszarze zmiany Studium – etap 2 w celu ochrony środowiska przyrodniczego zaleca się:

- a) utrzymanie istniejącego drzewostanu,
- b) przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- c) przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- d) zachowanie różnorodności biologicznej.

Obszar zmiany Studium znajduje się poza zasięgiem występowania głównych zbiorników wód podziemnych, a także stref ochronnych ujęć wód. Na przedmiotowym terenie nie występują żadne formy ochrony przyrody oraz udokumentowane złoża surowców mineralnych.

- 3) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustala się, że ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym zmianą Studium – etap 2 realizowana będzie poprzez:

- a) bieżącą aktualizację stanu oraz wartości zabytkowych na terenie opracowania, przy czym:
  - rekomenduje się wpis do rejestru zabytków modernistycznej Willi dyrektora wytwórni amunicji nr 3 w Nowej Dębie z 1937 r.;

- rekomenduje się wpis do gminnej ewidencji zabytków, a następnie do rejestru zabytków socrealistycznego Przedszkola Nr 1 przy ul. Szkolnej z 1955 r.
- b) zachowanie i ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- c) zachowanie i ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków w obszarach wskazanych na rysunku Studium dla:

- Willi dyrektora wytwórni amunicji nr 3 w Nowej Dębie z 1937 r.,
- Przedszkola Nr 1 przy ul. Szkolnej z 1955 r.

W granicach stref ochrony konserwatorskiej na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ustalić wymagania w formie np.: nakazów, zakazów i dopuszczeń w celu ochrony budynków wraz z otoczeniem.

#### 4) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na obszarze zmiany Studium – etap 2 jako kierunek rozwoju systemu komunikacji ustala się budowę połączenia drogowego będącego przedłużeniem al. Zwycięstwa do ul. Broniewskiego jako drogę publiczną klasy co najmniej dojazdowej.

Na obszarze opracowania ustala się następujące kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:

- a) Utrzymanie i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej oraz gazowej. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.
- b) Utrzymanie i rozbudowa sieci teleinformatycznych, zasięgu szerokopasmowego Internetu oraz sieci bezprzewodowych z wykorzystaniem nowoczesnych technologii.
- c) Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, przy czym wyklucza się możliwość realizacji elektrowni wiatrowych o łącznej mocy wyższej niż 50 kW;
- d) Liniowe obiekty infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne z maksymalnym wykorzystaniem stref oddziaływania dróg oraz innych sieci infrastruktury technicznej.

#### 5) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania gminy (m.in.: obiekty infrastruktury technicznej, drogi gminne, tereny rekreacyjne i parkowe) mogą być realizowane na każdym terenie w sposób nie kolidujący z ich funkcją oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będzie uszczegóławiany na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 2 brak jest programów zawierających zadania rządowe służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym.



- 7) *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.*

*Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 2 nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.*

*Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.*

*Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.*

- 8) *Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne*

*Dla obszaru zmiany Studium – etap 2 gmina Nowa Dęba zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowym przypadku sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*

- 9) *Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej*

*Obszar zmiany Studium – etap 2 obejmuje tereny, na których prowadzona jest gospodarka leśna. Gospodarowanie zasobami leśnymi, do czasu zmiany przeznaczenia danego gruntu, winno odbywać się na podstawie obowiązujących uproszczonych planów urzędzenia lasu. Na obszarze opracowanie brak jest terenów użytkowanych rolniczo.*

- 10) *Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 2 nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.*

- 11) *Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 2 nie występują złoża kopalin. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność wyznaczenia filarów ochronnych.*

- 12) *Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 2 nie występują pomniki zagłady.*

- 13) *Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 2 nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.*

- 14) *Obszary zdegradowane*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 2 nie występują obszary zdegradowane.*

- 15) *Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 2 nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.*

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

*16) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 2 nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.*

*17) Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 2 nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.*

*18) Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 2 nie wyznacza się obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.<sup>1)</sup>*

### [23.2.B Kierunki zagospodarowania przestrzennego zmiany Studium – etap 3

Z uwagi na nieaktualność wyznaczonego przebiegu obwodnicy miasta Nowa Dęba, na obszarze pod nią wcześniej przeznaczonym, zmiana Studium – etap 3 wyznacza nowe kierunki rozwoju przestrzennego zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, tj.: tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, teren parkingów i garaży, tereny lasów, tereny rolnicze oraz tereny kolejowe. Ponadto, zmiana Studium wyznacza nowe tereny przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej, rozwój usług oraz terenów produkcyjnych, magazynów, składów i usług.

Na całym obszarze zmiany Studium – Etap 3:

- a) granice jednostek funkcjonalnych traktuje się jako orientacyjne, które powinny być uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając dokładność podkładu mapowego Studium, istniejące uwarunkowania terenowe oraz istniejącą zabudowę;
- b) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz jeśli uwarunkowania danego terenu i terenów sąsiednich na to pozwalają, lokalizację nie wskazanych na rysunku Studium dróg gminnych publicznych i wewnętrznych, w tym stanowiących cel publiczny w myśl przepisów odrębnych, ciągi piesze i pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

#### 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Na obszarze objętym zmianą Studium – Etap 3, wyznacza się następujące kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o symbolu MNI z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, dla których:
  - a. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 1,00;
  - b. maksymalna powierzchnia zabudowy to 50 %;
  - c. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to co najmniej 30 %;
  - d. maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów należy nawiązywać do zabudowy sąsiedniej.
- b) Teren przeznaczony pod zabudowę usługową o symbolu U, dla którego:
  - a. nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki;
  - b. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 1,00;
  - c. maksymalna powierzchnia zabudowy to 50 %;
  - d. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to 30 %;
  - e. maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów należy nawiązywać do zabudowy sąsiedniej.
- c) Tereny produkcyjne, magazyny, składy i usługi o symbolu PU, dla których:
  - a. wyklucza się możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
  - b. nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
  - c. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 2,00;
  - d. maksymalna powierzchnia zabudowy to 50 %;

- e. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to 10 %,
  - f. maksymalna wysokość zabudowy to 20 m.
- d) Teren parkingów i garaży o symbolu KDSP, dla których
- a. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to 1,00;
  - b. maksymalna powierzchnia zabudowy to 80 %;
  - c. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to 10 %,
  - d. maksymalna wysokość zabudowy to 5 m.
- e) Tereny kolejowe o symbolu KK obejmujące linię kolejową wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą ruchu kolejowego. Wskaźniki kształtowania zabudowy należy ustalać indywidualnie – zależnie od potrzeb.
- f) Tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP1 dla których:
- a. dopuszcza się zabudowę związaną obsługą i utrzymaniem terenów zieleni urządzonej;
  - b. dopuszcza się realizację placów zabaw i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - c. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to 70 %;
  - d. wskaźniki takie jak: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy należy ustalać z uwzględnieniem konieczności zachowania charakteru terenu jako teren zieleni urządzonej; planowana zabudowa nie może przeważać nad terenami zieleni.
- g) Tereny rolnicze o symbolu R obejmujące istniejące obszary rolnicze rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg w tym dróg transportu rolnego.
- h) Tereny lasów o symbolu ZL na których dopuszcza się lokalizację budynków i budowli związanych z gospodarką leśną oraz dopuszcza się utrzymanie i lokalizację dróg publicznych. Wskaźniki kształtowania zabudowy należy ustalać indywidualnie – zależnie od potrzeb.
- 2) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Na obszarze zmiany Studium – etap 3 w celu ochrony środowiska przyrodniczego zaleca się:

- a) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych oraz zadrzewień i zakrzaczeń,
- b) przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- c) przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- d) zachowanie różnorodności biologicznej.

Z uwagi na położenie fragmentu północnej części obszaru zmiany Studium w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425, ustala się na przedmiotowym terenie zakaz wykonywania robót lub innych czynności, które mogłyby spowodować trwałe zanieczyszczenia gruntów i wód.

Obszar zmiany Studium znajduje się poza zasięgiem stref ochronnych ujęć wód. Na przedmiotowym terenie nie występują żadne formy ochrony przyrody oraz udokumentowane złoża surowców mineralnych.

3) *Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*

*W obszarze objętym zmianą Studium – etap 3 nie znajdują się zabytki oraz dobra kultury współczesnej.*

4) *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 3 ustala się następujące kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:*

- a) Utrzymanie i rozbudowa istniejących sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej oraz gazowej.*
- b) Utrzymanie i rozbudowa sieci teleinformatycznych, zasięgu szerokopasmowego Internetu oraz sieci bezprzewodowych z wykorzystaniem nowoczesnych technologii.*
- c) Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, przy czym wyklucza się możliwość realizacji elektrowni wiatrowych o łącznej mocy wyższej niż 50 kW.*
- d) Przeprowadzanie liniowych obiektów infrastruktury technicznej powinno odbywać się z maksymalnym wykorzystaniem stref oddziaływania dróg oraz innych sieci infrastruktury technicznej.*

5) *Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym*

*Obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania gminy (m.in.: obiekty infrastruktury technicznej, drogi gminne, tereny rekreacyjne i parkowe) mogą być realizowane na każdym terenie w sposób nie kolidujący z ich funkcją oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będzie uszczegóławiany na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

- 6) *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1*

*Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 3 brak jest programów zawierających zadania rządowe służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym.*

- 7) *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.*

*Na obszarze objętym zmianą Studium – etap 3 nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.*

*Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.*

*Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.*

- 8) *Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 3 brak jest terenów dla których gmina Nowa Dęba zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

### 9) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolniczą przestrzeń produkcyjną tworzą tereny R – tereny rolnicze, dla których wyznacza się następujące kierunki zagospodarowania:

- a) Ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg w tym dróg transportu rolnego.
- b) Ustala się ochronę istniejących zadrzewień śródpolnych, remiz.

Leśną przestrzeń produkcyjną tworzą tereny ZL – tereny leśne, dla których wyznacza się następujące kierunki zagospodarowania:

- a) Szczególna ochrona lasów, które stanowią naturalne fragmenty rodzimej przyrody, spełniają funkcje krajobrazowe, glebochronne, wodochronne.
- b) Ograniczenie do niezbędnego minimum możliwości zainwestowania tych obszarów za wyjątkiem obiektów gospodarki leśnej, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
- c) Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu.

### 10) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na obszarze zmiany Studium – etap 3 nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

### 11) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny

Na obszarze zmiany Studium – etap 3 nie występują złoża kopaliny. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność wyznaczenia filarów ochronnych.

### 12) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze zmiany Studium – etap 3 nie występują pomniki zagłady.

### 13) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze zmiany Studium – etap 3 nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### 14) Obszary zdegradowane

Na części obszaru zmiany Studium – etap 3 występują obszary zdegradowane wyznaczone w uchwale Nr LI/417/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Nowa Dęba.

### 15) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze zmiany Studium – etap 3 występują tereny zamknięte w rozumieniu Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Na podstawie art. 4 ust. 4 i art. 14 ust. 6 ustawy w odniesieniu do terenów zamkniętych wskazanych przez ministra nie ustala się ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ww. tereny w studium zostały

wyznaczone jako tereny kolejowe.

16) *Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 3 nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.*

17) *Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 3 nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.*

18) *Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>*

*Na obszarze zmiany Studium – etap 3 nie wyznacza się obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.<sup>3)</sup>*

### 23.3 Tereny związane z rozwojem funkcji gospodarczych.

Wzmocnienie przedsiębiorczości gospodarczej, jako priorytetowego celu rozwojowego miasta wymaga skoncentrowanych działań organizacyjnych i technicznych. Na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania...” wskazano trzy zgrupowania takich terenów. Są to tereny oznaczone symbolami: LSE - 1 i PBSH [oraz PU]<sup>3</sup>. Położone w strefie przemysłowej północnej części miasta w rejonie stacji kolejowej [i projektowanej obwodnicy]<sup>3</sup> oraz tereny przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznaczone głównie pod drobną wytwórczość i usługi produkcyjne oznaczone symbolami: LSE – 2 A i LSE – B [oraz PU. Położone w rejonie południowego węzła na obwodnicy.]<sup>3</sup>

Do wiodących zadań władz samorządowych będzie należało przygotowanie planistyczne terenu oraz opracowanie pakietu ofert lokalizacyjnych związanych z realizacją nowych obiektów produkcyjnych, magazynowych, baz, składów i obiektów administracyjno-biurowych.

### 24. Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego

Układ komunikacyjny z reguły nie stanowi sztywnego progu dla rozwoju przestrzennego lub ilościowego miasta. Natomiast sprawność systemu komunikacyjnego może być elementem wpływającym w zasadniczy sposób na funkcjonowanie miasta i warunki życia mieszkańców oraz dynamizującym rozwój miasta na określonych kierunkach, zwłaszcza tam, gdzie inwestycje komunikacyjne wyprzedzają procesy urbanizacyjne.

Polityka w zakresie rozwoju systemu komunikacyjnego polega na tworzeniu warunków sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania osób, ładunków oraz informacji w powiązaniach wewnętrznych i zewnętrznych, zwłaszcza na kierunkach preferowanego rozwoju przestrzennego przy zachowaniu zasady równoważenia ruchu pieszego i

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

rowerowego, pojazdów transportu indywidualnego i komunikacji zbiorowej oraz dążeniu do minimalizacji uciążliwości ruchu i urządzeń komunikacyjnych w stosunku do środowiska.

Działania w zakresie rozwoju systemu komunikacji mają zapewnić:

- Wykorzystanie położenia miasta w systemie powiązań zewnętrznych dalekiego zasięgu jako generatora rozwoju gospodarczego;
- Możliwość sprawnego dotarcia do określonego celu podróży w powiązaniach wewnętrznych i zewnętrznych;
- Poprawę standardów podróży (czas dotarcia i warunki podróży);
- Racjonalizację ruchliwości mieszkańców - oddziaływanie na wybór środka lokomocji;
- Wyrównanie nierównomierności obsługi transportowej poszczególnych obszarów miasta;
- Dostęp do systemu transportowego osobom niepełnosprawnym.

Jako podstawę proponowanych rozwiązań komunikacyjnych przyjmuje się istniejący układ drogowy miasta poddany modernizacji i uzupełnieniu także o planowane elementy zamierzeń krajowych, przy wspomagananiu go układem tras komunikacji rowerowej i pieszej.

Jako główne zadania w zakresie usprawnienia systemu komunikacyjnego w mieście poprzez rozbudowę systemu transportu przyjęto:

- 1) Modernizację istniejącej drogi krajowej międzyregionalnej nr 9 relacji Radom – Barwinek (01GP);
- 2) Modernizację istniejącej drogi wojewódzkiej nr 872 relacji Łoniów – Majdan Królewski - Nisko (03KG);
- 3) Budowę obwodnicy z ominięciem miasta po stronie zachodniej [*w zależności od wybranego wariantu*]<sup>3</sup> w ciągu drogi krajowej nr 9 z wszystkimi obiektami towarzyszącymi (02 GP);
- 4) Modernizację dróg (ulic) miejskich;
- 5) Rozbudowę sieci parkingów w mieście;
- 6) Komercjalizację otoczenia projektowanego "południowego" skrzyżowania drogowego (ul. Bieszczadzka);
- 7) Modernizację skrzyżowań ulic miejskich z drogą krajową nr 9;
- 8) Budowę chodników i oświetlenia dróg;
- 9) Wzrost udziału ruchu rowerowego;
- 10) [*Przywrócenie funkcjonowania linii kolejowej dla celów transportu osobowego (autobus szynowy)*]<sup>3</sup>;
- 11) [*Budowa połączenia drogowego będącego przedłużeniem al. Zwycięstwa do ul. Broniewskiego.*]<sup>2</sup>

W stosunku do powyżej podanych zadań ustala się podjęcie intensywnych działań zmierzających do przyspieszenia prac modernizacyjnych drogi krajowej nr 9 oraz budowy obwodnicy miejskiej z urządzeniami towarzyszącymi.

*[Należy unikać zabudowy terenów przyległych do rezerwy terenu pod obwodnicę, gdyż ta nie będzie obsługiwać terenów bezpośrednio do niej przyległych.]<sup>3</sup>*

Ponadto ustala się konieczność:

- 1) Współdziałania [*Rady Zarządu*]<sup>3</sup> Miasta i Gminy z administracją wojewódzką i centralną na rzecz realizacji obwodnicy [*oraz przywrócenia funkcjonowania linii kolejowej*]<sup>3</sup>;

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*



- 2) Utrzymania niezbędnych rezerw terenowych pod rozbudowę układu komunikacyjnego;
- 3) Eliminowania skutków zaniedbań i opóźnień realizacyjnych w inwestycjach komunikacyjnych;
- 4) Zabezpieczenia realizacji niezbędnych przedsięwzięć komunikacyjnych, poprzez zwiększenie na ten cel środków finansowych z budżetu miasta i gminy;
- 5) Współpracy władz miasta i gminy z administracją powiatową w zakresie poprawy stanu dróg powiatowych oraz zwiększenia wpływu gminy na zarządzanie drogami powiatowymi na terenie miasta.

### Zasady kształtowania sieci drogowej

Kształtowanie sieci drogowej winno następować:

- Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie - w stosunku do określenia parametrów drogi;
- Zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 czerwca 2000 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 838, z 2000r.) w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych - w stosunku do określenia odległości sytuowania obiektów budowlanych przy drogach;
- Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki morskiej z dnia 5 maja 1999r. (Dz.U. Nr 47, poz. 476 z 1999r.; z późniejszymi zmianami Dz.U. Nr 52, poz. 627 z 2000r.) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon i pasów przeciwpożarowych – w stosunku do określenia odległości usytuowania budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych;
- Zgodnie z Zarządzeniem nr 5/95 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995r. - w stosunku do najmniejszych zalecanych odległości drogi publicznej od budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi.

W planach miejscowych i decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy stosować określone minimalne szerokości ulic w liniach rozgraniczających z punktu widzenia potrzeb komunikacyjnych.

Zgodnie z II Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, przyjęto następujące szerokości ulic w liniach rozgraniczających:

- Drogi krajowe  
Klasa drogi /ulicy/ - GP  
Przekrój poprzeczny ( liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - 1x2, 2X2  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju: - jednojezdniowym - 30m; - dwujezdniowym - 40 m  
Dla projektowanego przełożenia drogi krajowej należy przyjąć najmniejszą szerokość w liniach rozgraniczających – 60 m.  
  
Klasa drogi / ulicy / - G  
Przekrój poprzeczny ( liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - 1x2, 2X2  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju: - jednojezdniowym - 25 m; - dwujezdniowym - 35 m
- Drogi wojewódzkie  
Klasa drogi / ulicy / - G  
Przekrój poprzeczny ( liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - 1x2, 2X2

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju: - jednojezdniowym - 25 m; - dwujezdniowym - 35 m

Klasa drogi / ulicy / - Z

Przekrój poprzeczny ( liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - 1x2

Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju jednojezdniowym - 20 m

- Drogi powiatowe  
Klasa drogi - Z  
Przekrój poprzeczny ( liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - 1x2  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju jednojezdniowym - 20
- Drogi gminne  
Klasa drogi L, D  
Przekrój poprzeczny ( liczba jezdni x liczba pasów ruchu) - 1x2  
Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi  
o przekroju jednojezdniowym - 10 - 15 m, ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup>

Szerokość w liniach rozgraniczających drogi powinna być zwiększona jeżeli zawiera ona elementy uzbrojenia podziemnego (gaz, woda, kanalizacja, telekomunikacja, elektroenergetyka) lub inne urządzenia.

Istotnym czynnikiem ze względu na poprawność rozwiązań komunikacyjnych, bezpieczeństwo ruchu jest zasada dostępności jezdni. Wiąże się to z odpowiednimi odstępami między skrzyżowaniami, liczbą włączeń i wyłączeń, parkowaniem.

Zgodnie z art. 43, pkt 1 Ustawy z dnia 21.03.1985 o drogach publicznych (tekst jednolity obw. MTiGM z dn. 26.06.2000r.) obiekty budowlane przy drogach powinny być sytuowane od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

L.p.	Rodzaj drogi	Na terenie zabudowy miast i wsi	Poza terenem zabudowy
1.	Droga ogólnodostępna: a) krajowa b) wojewódzka, powiatowa c) gminna	10 m 8 m 6 m	25 m 20 m 15 m

Zgodnie z Zarządzeniem nr 5/95 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995r. - w stosunku do najmniejszych zalecanych odległości drogi publicznej od budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi, zaleca się aby najmniejsze odległości drogi publicznej od budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi wynosiły odpowiednio:

WPD – 2

KLAS A TECH- NICZ NA DROG I	KATEGOR IA DROGI	OBIEKTY PRZEZNACZONE NA POBYT LUDZI:		
		Mieszkaniowe i budynki Użyteczności publicznej		Budynki szpitalne, sanatoriów i wymagające szczególnej ochrony
		Jednokondygnacyjne	Wielokondygnacyjne	

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

III / GP /	Krajowa o znaczeniu ponad regionalnym	50 m	70 m	200 m
III, / GP / IV /GP,G/	Krajowa o znaczeniu Regionalnym	30 m	40 m	130 m
IV,V/G,Z/	Wojewódzka, powiatowa	30 m	40 m	130 m
V / L, D /	Gminna	15 m	20 m	80 m

## 25. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Właściwe zaopatrzenie w urządzenia infrastruktury technicznej terenów już zabudowanych podnosi jakość życia mieszkańców tych terenów, natomiast rozwój infrastruktury technicznej na terenach dopiero przeznaczonych do zainwestowania w znacznym stopniu podnosi atrakcyjność tych terenów, będąc czynnikiem wzrostu gospodarczego miasta.

Jako podstawowe zasady rozwoju, modernizacji i eksploatacji urządzeń infrastrukturalnych przyjmuje się:

- Dotychczasowe użytkowanie gruntów z całkowitym zakazem zabudowy w obszarach przebiegu inwestycji liniowych;
- Obowiązek opracowania ocen oddziaływania na środowiska dla inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, m.in. dla zbiorników retencyjnych, pompowni, oczyszczalni ścieków, przepompowni ścieków oraz oznaczenie stref ich uciążliwości;
- Obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla w/w inwestycji.

Jako działanie uzupełniające dopuszcza się zakrzewienie lub / i zadrzewienie terenów wokół urządzeń infrastrukturalnych - celem stworzenia tzw. zieleni izolacyjnej.

Proponowane jest, że kierunki rozwoju poszczególnych systemów infrastrukturalnych prowadzone lub planowane do wprowadzenia w mieście Nowa Dęba będą uwzględniać wytyczne wynikające z istniejącej, proponowanej lub wskazywanej ochrony terenów i stref, zawarte w rozdziale nr IV, pkt 20.3 niniejszego dokumentu.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej Nowej Dęby opracowano z uwzględnieniem podziału terenu miasta na następujące, stosunkowo jednorodne pod względem struktury przestrzennej strefy:

- Strefa IV a (Dęba Wieś);
- Strefa IV b (Nowa Dęba);
- Strefa IV c (kompleks przemysłowy "Dezamet");
- Strefa IV d (Poręby Dębskie);
- Strefa IV e (zachodni kompleks leśny);
- Strefa IV f (wschodni kompleks leśny).

### **STREFA IV a (DĘBA WIEŚ)**

W zakresie zaopatrzenia w systemy infrastruktury technicznej obszar ten charakteryzuje się wysokim stopniem pokrycia siecią wodociagową, zaopatrzenia w gaz ziemny, zaopatrzenia w energię elektryczną, wystarczającym wskaźnikiem gęstości aparatów telefonicznych oraz stosunkowo dobrym stopniem skanalizowania.

Prowadzenie działań w zakresie zaopatrzenia w wodę Dęby Wieś powinno polegać na zapewnieniu dostaw wystarczających ilości wody dobrej jakości. W tym celu wskazana jest

okresowa intensyfikacja wymian instalacji wodo-ciągowych i renowacji sieci.

Usprawnienia wymaga istniejący tylko fragmentarycznie system kanalizacji wód deszczowych. Zostaje zachowana rezerwa terenowa pod budowę osadnika wód deszczowych wraz ze 100 m strefą ochrony sanitarnej. Lokalizacja projektowanego osadnika wód deszczowych została przedstawiona na rysunku "Studium... Infrastruktura techniczna. Komunikacja" i oznaczona symbolem NO<sub>d</sub>. Na terenie strefy IV a zostaje zachowana rezerwa terenowa pod budowę zbiornika retencyjnego ND 3 - DĘBA.

W północnym rejonie Dęby występuje czasowe zalewanie terenu wodami ciekłu Dęba. Aby wyeliminować zagrożenie zalaniem okolicznych domów należy uporządkować system gospodarowania wodami opadowymi i powierzchniowymi obszaru miasta, w rozumieniu równoważenia funkcjonowania systemu hydrologicznego miasta, aby nie powodować zbyt dużego odpływu wód opadowych ani strat gospodarczych. Proponowane jest opracowanie dwukierunkowego systemu melioracji, w tym w rejonie Alfredówki.

W zakresie gospodarki odpadami konieczne jest podjęcie m.in. następujących działań:

- Wprowadzenie i przestrzeganie obowiązku selektywnego gromadzenia odpadów mających właściwości surowców wtórnych, powstających w znacznych ilościach i dających się wyselekcjonować od pozostałych;
- Wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów niebezpiecznych;
- Kompostowanie w ogródkach przydomowych części organicznych odpadów.

Proponowane jest, że kierunki rozwoju poszczególnych branż technicznych prowadzone lub planowane do wprowadzenia w tej Strefie będą uwzględniać wytyczne wynikające z istniejącej, proponowanej lub wskazywanej ochrony terenów i stref, zawarte w rozdziale nr IV, punkt 20.3 niniejszego dokumentu.

#### STREFA IV b (NOWA DĘBA)

Strefa ta charakteryzuje się wysokim stopniem pokrycia siecią wodociągową, zaopatrzenia w gaz ziemny, zaopatrzenia w energię elektryczną, wystarczającym wskaźnikiem gęstości zaopatrzenia w telefony oraz stosunkowo dobrym stopniem skanalizowania.

Prowadzenie działań w zakresie zaopatrzenia w wodę tej części miasta Nowa Dęba powinno polegać na zapewnieniu dostaw wystarczających ilości wody dobrej jakości. Wskazane jest prowadzenie okresowych wymian instalacji wodociągowych i renowacji najstarszych części sieci.

Konieczne jest przeprowadzenie prac usprawniających działanie kanalizacji wód deszczowych.

{{skreślono}}<sup>4</sup>

W zakresie zaopatrzenia w ciepło - jako zadanie ciągłe przyjmuje się na obszarach nie objętych systemem centralnego ogrzewania sukcesywne wprowadzanie jako paliwa opałowego - gazu i oleju opałowego, bądź energii elektrycznej.

W zakresie gospodarki odpadami konieczne jest m.in.:

- Wprowadzenie i przestrzeganie obowiązku selektywnego gromadzenia odpadów mających właściwości surowców wtórnych, powstających w znacznych ilościach i dających się wyselekcjonować od pozostałych;
- Wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów niebezpiecznych.

Proponowane jest, że kierunki rozwoju poszczególnych branż technicznych prowadzone lub planowane do wprowadzenia w tej Strefie będą uwzględniać wytyczne wynikające z istniejącej, proponowanej lub wskazywanej ochrony terenów i stref, zawarte w rozdziale IV,

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

pkt 20.3 niniejszego dokumentu.

#### STREFA IV c (KOMPLEKS PRZEMYSŁOWY "DEZAMET")

Strefa ta posiada dostęp do wszystkich 'mediów'.

Prowadzenie działań w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów oraz dostęp do łączy telefonicznych, powinno polegać na zapewnieniu dostaw wystarczających ilości 'mediów' oraz na zapewnieniu ich dobrej jakości.

Proponowane jest, że kierunki rozwoju poszczególnych branż technicznych prowadzone lub planowane do wprowadzenia w tej Strefie będą uwzględniać wytyczne wynikające z istniejącej, proponowanej lub wskazywanej ochrony terenów i stref, zawarte w rozdziale IV, punkt 20.3 niniejszego dokumentu.

#### STREFA IV d. (PORĘBY DĘBSKIE)

Zaopatrzenie południowego obszaru miasta Nowa Dęba w urządzenia infra-struktury technicznej jest wystarczające w zakresie wodociągów, elektroenergetyki, sieci gazowych i telekomunikacji.

Podobnie jak w przypadku pozostałych stref, w Porębach Dębskich prowadzenie działań w zakresie zaopatrzenia w wodę powinno głównie polegać na zapewnieniu dostaw wystarczających ilości wody dobrej jakości oraz powinno polegać na sukcesywnej rozbudowie urządzeń wodociągowych na terenach nowozainwestowanych.

Na etapie projektowania i wstępnej realizacji znajduje się sieć kanalizacyjna. Niezbędna jest rozbudowa systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz niezbędne jest stworzenie sprawnego systemu oczyszczania ścieków deszczowych.

Zostaje zachowana rezerwa terenowa pod budowę osadnika wód deszczowych wraz ze 100 m strefą ochrony sanitarnej. Lokalizacja projektowanego osadnika wód deszczowych została przedstawiona na rysunku "*Studium... Infrastruktura techniczna. Komunikacja*" i oznaczona symbolem NO<sub>d</sub>.

W zakresie gospodarki odpadami konieczne jest:

- wprowadzenie i przestrzeganie obowiązku selektywnego gromadzenia odpadów mających właściwości surowców wtórnych, powstających w znacznych ilościach i dających się wyselekcjonować od pozostałych;
- wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów niebezpiecznych.

Proponowane jest, iż kierunki rozwoju poszczególnych branż technicznych prowadzone lub planowane do wprowadzenia w tej Strefie będą uwzględniać wytyczne wynikające z istniejącej, proponowanej lub wskazywanej ochrony terenów i stref, zawarte w rozdziale IV, punkt 20.3 niniejszego dokumentu.

Szczegółowe informacje na temat przyjętych kierunków rozwoju sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obszaru miasta zawarte są w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba*, w części: *Kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba*.

26. Obszary wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

W Studium, na rysunku „Kierunki zagospodarowania...” wskazano obszary na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz obszary do objęcia takimi planami. Dokładne granice terenów w ramach poszczególnych obszarów do objęcia planem będą określone każdorazowo w uchwale Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Granice sporządzanych planów będą ustalane doraźnie w zależności od aktualnych potrzeb i uwarunkowań.

Określone w Studium obszary w nawiązaniu do zasad polityki przestrzennej samorządu zostały uszeregowane w trzech grupach określających kolejność sporządzania planów.

Do grupy I kolejności przyjęto wszystkie obszary związane z realizacją zadań priorytetowych, są to:

1. Centrum I - obszar centrum administracyjno-usługowego w rejonie ul. Kościuszki;
2. Centrum II - obszar centrum handlowo-usługowego w powiązaniu z dworcem PKS;
3. Śródmieście Północ – tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Konopnickiej;
4. Park – tereny zieleni na północny wschód od ul. Leśnej;
5. Leśna II – tereny zabudowy mieszkaniowej na południowy zachód od ul. Leśnej;
6. Ogrodowa – tereny przemysłowe położone na zachód od linii kolejowej;
7. Centrum Północne – obszar lokalnego centrum usługowego Dęby Wsi;
8. Lokalna Strefa Ekonomiczna – Północ (część południowa i wschodnia);
9. Poręby Północ – (LSE – Południe /część wschodnia/, tereny mieszkaniowe, centrum południowe);
10. *[Trasa projektowanej obwodnicy w ciągu drogi nr 9 z MOP-em Pasażerskim;]*<sup>3</sup>
11. Tren wyboru lokalizacji zespołów garażowych z zachowaniem wartości przyrodniczych;
12. ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup>

Do grupy II kolejności przyjęto tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonach ulic:

1. Zarzeczce;
2. Jagodowa
3. Robotnicza;
4. Poręby-Zatorze;
5. Lokalna Strefa Ekonomiczna – Północ (część północna )

Do grupy III kolejności przyjęto tereny zabudowy mieszkaniowej:

1. Poręby - Grabina;
2. Poręby – rejon ul. Klonowej;
3. Lokalna Strefa Ekonomiczna – Południe (część zachodnia)

### ***26.1. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.***

*W związku ze wskazanymi kierunkami zagospodarowania ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup> [~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup> terenu położonego pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. Szkolną, pod zabudowę mieszkaniową i tereny zieleni urządzonej [oraz terenu parkingów i garaży przy ul. Broniewskiego]<sup>3</sup>, części ww. obszarów stanowiące grunty leśne będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.]<sup>2)</sup>*

*Na terenie nie występuje obowiązek sporządzenia planu na podstawie przepisów odrębnych, jednak w związku z przewidywanymi w studium kierunkami rozwoju tego terenu sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie konieczne, gdyż tylko w procedurze sporządzania miejscowego planu możliwe jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.*

*Brak potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze*

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

wynika z położenia obszaru w granicach administracyjnych miasta, ponadto występują tu niskie klasy bonitacyjne gruntów rolnych.<sup>1)</sup>

27. Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów ponadlokalnych.

W materiałach do planu zagospodarowania województwa podkarpackiego wyodrębniono obiekty związane z zadaniami i programami ponadlokalnymi, które przewidziano do utrzymania, dla których w Studium określono obszary ich występowania i oddziaływania.

27.1 Tereny specjalne

Obszar obejmujący tereny o funkcji specjalnej położony we wschodniej części miasta stanowi zaplecze poligonu wojskowego.

27.2 Komunikacja

- ◆ Droga krajowa nr 9 Radom – Rzeszów – granica państwa przewidziana do modernizacji wraz z budową zachodniej obwodnicy dla miasta Nowa Dęba [*w zależności od wybranego wariantu*]<sup>3</sup>;
- ◆ Droga wojewódzka nr [~~860 872 relacji Majdan Królewski – Bojanów – Nisko Łoniów- Majdan Królewski – Nisko~~]<sup>3</sup>;
- ◆ Kolej:
  - linia normalnotorowa jednotorowa relacji Ocice – Nowa Dęba – Rzeszów – [*zelektryfikowana w 2020 r. przewidziana do elektryfikacji*]<sup>3</sup>;
  - linia szerokotorowa jednotorowa (LHS) relacji Katowice – Nowa Dęba – Hrubieszów.

27.3 Infrastruktura techniczna

#### Elektroenergetyka

Linie elektroenergetyczne Wysokich Napięć 110 kV oraz rozdzielnie:

- ◆ EN 110 kV relacji Chmielów – Nowa Dęba;
- ◆ EN 110 kV relacji Nowa Dęba – Kolbuszowa;
- ◆ GPZ „Nowa Dęba” 110/15/6 kV.

#### Gazownictwo

- ◆ Gazociąg wysokoprężny relacji Sędziszów – Komorów – Sandomierz – LubeniaØ 350/300 CN 40;
- ◆ Stacje redukcyjno-pomiarowe I° i II° oraz sieć średnioprężna - wymienione w punkcie 16.4.

#### Telekomunikacja

- ◆ Kabel światłowodowy relacji Tarnobrzeg – Nagnajów – Nowa Dęba – Majdan Królewski – Rzeszów z odgałęzieniem na „Krzatkę” i „Bojanów” T.P. S.A.;
- ◆ Kabel miedziany dalekosiężny relacji Tarnobrzeg – Rzeszów.

## **{IVa. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA nr 2 STUDIUM**

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

## **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZU, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Z uwagi na uwarunkowania środowiska, uwarunkowania społeczno – demograficzne i pełnione przez nie funkcje, jak również przeprowadzone analizy (ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne), przy uwzględnieniu możliwości budżetowych miasta Nowa Dęba, proponowane zmiany obszaru objętego zmianą nr 2 Studium dotyczą wprowadzenia zmian w terenach inwestycyjnych, zlokalizowanych w granicach miasta.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów zostały opracowane przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w rozdziale III podrozdziale 17B. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Obszar zmiany nr 2 Studium zlokalizowany jest w całości w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto na obszarze zmiany obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym obszar niemalże w całości przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium określono rejony lokalizowania poszczególnych funkcji:

- MU2 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- U/UC2 – obszary usług, w tym usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- ZP2 – obszary zieleni urządzonej,
- WS2 – obszary wód powierzchniowych śródlądowych,
- KDL2 – droga publiczna klasy lokalnej.

W zmianie nr 2 Studium nie zawarto ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w części dot. audytu) ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zawarte w rozdziałach od IV do VII nie dotyczą obszaru zmiany nr 2 Studium, dla którego szczegółowe kierunki zostały opisane w rozdziale IVa. "Szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego – zmiana nr 2 Studium".

## **2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Przyjęte w zmianie nr 2 Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę jakości przestrzeni otwartej i zurbanizowanej. Określone w zmianie Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wartości nieprzekraczalne. Zaleca się, aby jako wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmować parametry i wskaźniki urbanistyczne większe w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i mniejsze w zakresie intensywności wykorzystania terenu.

Każdy teren należy traktować, jako wielofunkcyjny. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w zmianie nr 2 Studium dla poszczególnych funkcji nie dotyczą sieci i obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ze względu na skalę opracowania rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę zasięgu poszczególnych funkcji do granic własności nieruchomości, jak również dopuszcza się:

- realizację urządzeń służących zapobieganiu klęsce powodzi i urządzeń melioracyjnych, prowadzących do nawodnienia lub odwodnienia gruntów i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zainwestowania;
- w każdym terenie realizację infrastruktury technicznej, rozumianej jako sieci, urządzenia i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- istniejące zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie (w tym parametry zabudowy) lub przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i zabudowy wynikające z obowiązującego mpzp (w tym parametry wynikające z mpzp);
- uzupełnienie układu drogowego o drogi niewskazane na rysunku studium (publiczne i wewnętrzne);

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*



- podane parametry techniczne dróg i ulic należy traktować, jako docelowe, dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania, jako powodu nie zachowania parametrów na całym ciągu drogi, dopuszcza się obniżenie lub podwyższenie klasy technicznej.

## **Zmiana nr 2 Studium przyjmuje następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów dla poszczególnych funkcji:**

### **1) MU2 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1.MU2, 2.MU2)**

Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej rozumiane jako: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, hotel, obiekty zamieszkania zbiorowego, internat wojskowy wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, budynkami garażowymi, gospodarczymi, dojściami, dojazdami, parkingami i infrastrukturą techniczną, zielenią i ciągami pieszymi i rowerowymi. Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach łącznie lub niezależnie od siebie.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0;
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, przy czym dla infrastruktury technicznej powierzchnia zabudowy nie większa niż 99% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla infrastruktury technicznej powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy nie większa niż 18 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych), przy czym zaleca się na etapie sporządzenia planu miejscowego ustalenie dla poszczególnych terenów wysokości zabudowy w sposób stopniowy, tj. ustalając niższe wartości wysokości zabudowy dla terenów zlokalizowanych w północnej części obszaru MU2, a wyższe w części środkowej i południowej; dla budowli oraz infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość do 25 m.

### **2) U/UC2 – obszary usług, w tym usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (1.U/UC2)**

Obszary projektowanych usług, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, budynkami garażowymi, gospodarczymi, dojściami, dojazdami, parkingami i infrastrukturą techniczną, zielenią i ciągami pieszymi i rowerowymi. Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach łącznie lub niezależnie od siebie.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, przy czym dla infrastruktury technicznej powierzchnia zabudowy nie większa niż 99% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla infrastruktury technicznej powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych); dla budowli oraz infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość do 25 m.

### **3) ZP2 – obszary zieleni urządzonej (1.ZP2, 2.ZP2, 3.ZP2, 4.ZP2, 5.ZP2)**

Obszary zieleni w postaci skwerów, parków, terenów wypoczynkowych, zieleni niskiej i wysokiej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- obszary wyłączone z zabudowy za wyjątkiem dojść, dojazdów, parkingów i infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- parametry dla infrastruktury technicznej jak w MU2;
- dopuszcza się niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

### **4) WS2 – obszary wód powierzchniowych śródlądowych (1.WS2, 2.WS2)**

Obszary wód powierzchniowych śródlądowych rozumianych zgodnie z przepisami Prawa wodnego wraz

---

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** {}<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** {}<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**

z infrastrukturą techniczną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się urządzenia wodne i obiekty mostowe zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

#### 5) KDL2 - droga publiczna klasy lokalnej

Istniejące drogi klasy lokalnej.

Klasę techniczną drogi należy traktować, jako docelową, przy czym dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania, jako powodu nie zachowania parametrów.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu wyznaczonej na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego drogi zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości;
- dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację infrastruktury technicznej, takich jak: linie elektroenergetyczne, wodociągi, kolektory kanalizacji sanitarnych, gazociągi i linie teletechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3. OBSZARY ORAZ ZASADU OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

#### 1) Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z powyższą zasadą zakłada się, że rozwój społeczno-gospodarczy gminy odbywać się będzie z poszanowaniem zasobów środowiska. Oznacza to, że na każdym etapie rozwoju gminy równoważone będą potrzeby gospodarcze, społeczne i ekologiczne, a podejmowane działania będą umożliwiały zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, zmiana nr 2 Studium określa następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej prowadzące do zachowania, ochrony i rozwoju środowiska przyrodniczego gminy:

- sprawny monitoring zanieczyszczeń wraz z wyposażeniem gminy w proekologiczne media,
- waloryzacja wytypowanych obiektów i obszarów oraz użytkowanie zasobów lokalnych zgodnie z zasadami ekorozwoju;
- ograniczenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową,
- wykorzystanie przy zaopatrywaniu w ciepło budynków proekologicznych źródeł tj.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy oraz odnawialne źródła energii,
- nowoczesny system gospodarki odpadami,
- przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- poprawa stanu infrastruktury technicznej, priorytetowa realizacja kompleksowych systemów oczyszczania ścieków.

#### 2) Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

W granicach obszaru zmiany nr 2 Studium nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

#### 3) Zasady ochrony środowiska i jego zasobów

W ramach ochrony środowiska i jego zasobów oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- zachowania zrównoważonego rozwoju,

---

1) **Zmiana studium – Etap 1** 3) **Zmiana studium – Etap 3** {}<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** {}<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**

- racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami,
- przeciwdziałania zanieczyszczeniom,
- przywracania elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowania różnorodności biologicznej,
- ograniczenia emisji substancji szkodliwych dla środowiska do wód powierzchniowych poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości i komunikacją drogową,
- ograniczenia emisji i emisji substancji szkodliwych dla środowiska do powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości, w tym związanych z komunikacją drogową,
- przeciwdziałania niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska w tym wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- poprawy stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej,
- poprawy realizacji kompleksowych systemów oczyszczania ścieków,
- prowadzenia stałego monitoringu środowiskowego,
- działań które przyczynią się do poprawy jakości wód powierzchniowych oraz uniknięcia ich zanieczyszczenia,
- respektowania zasad zagospodarowania na obszarach i w otoczeniu obiektów przyrody prawnie chronionej.

#### 4) Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W ramach ochrony krajobrazu kulturowego oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień,
- należy dążyć do minimalizowania dysonansów przestrzennych,
- zaleca się zagospodarowanie terenów niezabudowanych zielenią.

## **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Nie występują również obszary ani obiekty wymagające objęcia ochroną, jak również dobra kultury współczesnej.

W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej dla obszaru zmiany nr 2 Studium.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **1) Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien współtworzyć przestrzeń ze swoim otoczeniem, poprzez korzystanie z istniejących dróg oraz budowę nowych ciągów komunikacyjnych, które będą umożliwiały równoprawne korzystanie z dróg użytkowników samochodów, transportu zbiorowego, ruchu towarowego i pieszego.

Konieczne wydaje się planowanie ścieżek rowerowych oraz wyznaczanie i tworzenie nowych miejsc do parkowania.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyznaczenie dodatkowych dróg, zarówno publicznych jak i wewnętrznych, niewskazanych na rysunku zmiany Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, jak również ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

#### a) Układ drogowy

Podstawowy układ drogowy obszaru objętego zmianą nr 2 Studium stanowi istniejąca droga gminna (ul. E. Kwiatkowskiego) - droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku Kierunków. Układ ten może zostać uzupełniony przez drogi gminne zarówno publiczne, jak i wewnętrzne, w celu prawidłowego obsłużenia obszaru objętego zmianą nr 2 Studium.

Geometria skrzyżowania dróg powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu,

1) **Zmiana studium – Etap 1** <sup>3)</sup>Zmiana studium – Etap 3 <sup>5)</sup>Zmiana nr 3 Studium

2) **Zmiana studium – Etap 2** <sup>4)</sup>Zmiana nr 2 Studium

o ile pozwalają na to warunki terenowe.

b) Parkowanie i miejsca postojowe

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów.

Minimalna liczba miejsc do parkowania powinna wynosić nie mniej niż:

- 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce do parkowania na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu usługowego,
- 1 miejsce do parkowania na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu handlowego lokalizowanego na U/UC2, z wyłączeniem kondygnacji lub części kondygnacji przeznaczonych na miejsca do parkowania.

Liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż ustalona w przepisach odrębnych.

c) Ruch pieszy i rowerowy

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium zaleca się utrzymanie istniejących i realizację nowych chodników, dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych. Zaleca się wyznaczenie wzdłuż ulicy Kwiatkowskiego wydzielonej od jezdni i chodnika ścieżki rowerowej. Zaleca się wyraźne oznakowanie tras na terenie oraz modernizację istniejących dróg na odcinkach przeznaczonych dla ruchu rowerowego. Ruch rowerowy może odbywać się również wzdłuż wszystkich dróg.

d) Komunikacja kolejowa

Przez obszar objęty zmianą nr 2 Studium nie przebiega linia kolejowa.

e) Transport publiczny

W celu poprawy dostępności terenów, należy dążyć do rozwoju zasięgu i dostępności transportu publicznego.

2) **Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

a) Gospodarka wodno-ściekowa

Podstawowym źródłem wody pitnej są i pozostaną nadal wody podziemne.

Głównym zadaniem gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód podziemnych, ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed zanieczyszczeniem.

W zmianie nr 2 Studium zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie ścieków przemysłowych należy rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej.

Utrzymuje się istniejący system odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo w tym retencjonowanie oraz istniejącymi rowami i ciekami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji, retencjonowanie lub zagospodarowanie powierzchniowo.

b) Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się za pomocą Głównego Punktu Zasilania (GZP) zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą nr 2 Studium. Dopuszcza się budowę dystrybucyjnej i rozdzielczej sieci energetycznej, w tym linii średniego i niskiego napięcia, jak również stacji transformatorowych.

c) Zaopatrzenie w gaz

Dopuszcza się budowę dystrybucyjnej i rozdzielczej sieci gazowej, w tym gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno - pomiarowych niezbędnych do zaopatrzenia w gaz sieciowy, jak również stosowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi.

1) **Zmiana studium – Etap 1** <sup>3)</sup>**Zmiana studium – Etap 3** <sup>5)</sup>**Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** <sup>4)</sup>**Zmiana nr 2 Studium**

d) Telekomunikacja

Zmiana nr 2 Studium zakłada rozbudowę sieci przewodowych i bezprzewodowych zgodnie z występującym zapotrzebowaniem. W przypadku realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. niezbędne jest zgłoszenie tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji w tym zakresie na wszystkich terenach.

e) Gospodarka odpadami

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie przewiduje się lokalizacji składowiska odpadów komunalnych.

Zasady odbioru odpadów zgodnie z ustaleniami przyjętego przez gminę Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z zapisami Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Podkarpackiego.

## **6. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

Cele publiczne, o których mowa w zmianie nr 2 Studium, określone zostały w art. 6. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

1) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zmiana nr 2 Studium zakłada, że tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach każdego z obszarów. Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą przede wszystkim wszystkie drogi publiczne, tereny urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzaniu i utylizacji odpadów (tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej - wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji), wodne zbiorniki retencyjne.

2) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczenia krajowym.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie wskazuje obszar inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

1) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2) Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3) Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium wyznacza się lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (art. 10. ust. 3a), w granicach obszarów oznaczonych symbolem U/UC2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w ich granicach zostały określone w rozdziale IVa pkt 2 ppkt 2.

4) Obszary przestrzeni publicznej

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

- 1) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach obszaru zmiany nr 2 Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. Korczaka i ul. ks. Łagockiego uchwalony uchwałą Nr XI/107/2015 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 sierpnia 2015 r. Uchwałą Nr XXXI/270/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. Rada Miejska w Nowej Dębie przystąpiła do zmiany ww. planu w celu dostosowania ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb gminy.

- 2) Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium w całości zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta. W obszarze występują grunty leśne które jednak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul. J. Koczaka i ul. ks. H. Łagockiego uchwalonym uchwałą Nr XI/107/2015 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 27 sierpnia 2015 r. zostały przeznaczone w całości na cele nieleśne - Marszałek Województwa Podkarpackiego decyzją z dnia 18 lutego 2015 r. wyraził zgodę na zmianę ich przeznaczenia w całości.

## **9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Ze względu na lokalizację obszaru zmiany nr 2 Studium w centrum miasta Nowa Dęba, zakłada się sukcesywne ograniczanie pozostałej rolniczej przestrzeni produkcyjnej wraz z rozwojem przestrzennym wyznaczonych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W odniesieniu do leśnej przestrzeni produkcyjnej, ze względu na uzyskaną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na etapie sporządzania obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zakłada się sukcesywne ograniczanie pozostałej leśnej przestrzeni produkcyjnej wraz z rozwojem przestrzennym wyznaczonych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

## **10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W obszarze zmiany nr 2 Studium nie określa się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania.

## **11. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

W obszarze zmiany nr 2 Studium nie określa się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, ze względu na występowania złoża.

## **12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

W obszarze zmiany nr 2 Studium nie określa się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, ze względu na brak ich występowania.

## **13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

W obszarze zmiany nr 2 Studium nie określa się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, ze względu na brak ich występowania.

## **14. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

Obszar zmiany nr 2 Studium zlokalizowany jest w całości w granicach obszaru zdegradowanego wyznaczonego w uchwale Nr LI/417/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Nowa Dęba.

#### **15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

W obszarze zmiany nr 2 Studium nie określa się terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ze względu na brak ich występowania.

#### **16. GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O ZAINSTALOWANEJ NIE WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAM I W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU**

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie przewiduje się wyznaczenia obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla całego obszaru zmiany nr 2 Studium dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 610 z późn. zm.) o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

Dla całego obszaru zmiany nr 2 Studium zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724).} <sup>4</sup>

### **{IVb. SZCZEGÓŁOWE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZMIANA nr 3 STUDIUM**

#### **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZU, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Z uwagi na uwarunkowania środowiska, uwarunkowania społeczno – demograficzne i pełnione przez nie funkcje, jak również przeprowadzone analizy (ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne), przy uwzględnieniu możliwości budżetowych miasta Nowa Dęba, proponowane zmiany obszaru objętego zmianą nr 3 Studium dotyczą wprowadzenia zmian w terenach inwestycyjnych, zlokalizowanych w granicach miasta.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów zostały opracowane przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w rozdziale III podrozdziale 17B. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Obszar zmiany nr 3 Studium obejmuje ok. 9,2 ha i jest zlokalizowany poza granicami obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W obszarze zmiany nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Bilansem<sup>22</sup>, którego wyniki zamieszczono w rozdziale III podrozdziale 17B i IIIB pkt 11 możliwe jest doprojektowanie 46,71 ha (22800,00 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz 57,82 ha (60245,00 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium określono rejon lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (M3), przy czym zabudowa usługowa może pełnić wyłącznie funkcję uzupełniającą dla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej). W związku z powyższym zmiana nr 3 Studium skonsumentuje 6,2 ha (3 026,53 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) możliwej do doprojektowania zabudowy mieszkaniowej oraz 3 ha (3 126 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) możliwej do doprojektowania zabudowy usługowej.

W zmianie nr 3 Studium nie zawarto ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1

<sup>22</sup> Źródło: Aneks Nr 1 do opracowania „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – opracowanie na potrzeby zmiany studium lub sporządzenia nowego studium miasta i gminy Nowa Dęba” (marzec 2020 r.). Na potrzeby zmiany – etap 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”

1) **Zmiana studium – Etap 1** }<sup>3</sup>Zmiana studium – Etap 3 }<sup>5</sup>Zmiana nr 3 Studium  
2) **Zmiana studium – Etap 2** }<sup>4</sup>Zmiana nr 2 Studium

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w części dot. audytu) ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zawarte w rozdziałach od IV do VII nie dotyczą obszaru zmiany nr 3 Studium, dla którego szczegółowe kierunki zostały opisane w rozdziale IVb. "Szczegółowe kierunki zagospodarowania przestrzennego – zmiana nr 3 Studium".

## **2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Przyjęte w zmianie nr 3 Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę jakości przestrzeni otwartej i zurbanizowanej. Określone w zmianie Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wartości nieprzekraczalne. Zaleca się, aby jako wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmować parametry i wskaźniki urbanistyczne większe w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i mniejsze w zakresie intensywności wykorzystania terenu.

Każdy teren należy traktować, jako wielofunkcyjny. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w zmianie nr 3 Studium dla poszczególnych funkcji nie dotyczą sieci i obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ze względu na skalę opracowania rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się:

- realizację urządzeń służących zapobieganiu klęsce powodzi i urządzeń melioracyjnych, prowadzących do nawodnienia lub odwodnienia gruntów i odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zainwestowania;
- realizację infrastruktury technicznej, rozumianej jako sieci, urządzenia i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- istniejące zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie (w tym parametry zabudowy);
- pozostawienia istniejących gruntów leśnych w przypadku nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia lub odstąpienia od takiego zamierzenia;
- wyznaczenie układu drogowego o drogi publiczne i wewnętrzne.

### **Zmiana nr 3 Studium przyjmuje następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów dla :**

#### **M3 – obszary zabudowy mieszkaniowej**

Obszary zabudowy mieszkaniowej rozumiane jako: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, budynkami garażowymi, gospodarczymi, dojazdami, parkingami i infrastrukturą techniczną, zielenią, ciągami pieszymi i rowerowymi. Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach łącznie lub niezależnie od siebie. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi (z wyłączeniem usług handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego) w tym usługi sportu i rekreacji. Zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0;
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki, przy czym dla infrastruktury technicznej powierzchnia zabudowy nie większa niż 99% powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla infrastruktury technicznej powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych); dla budowli infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość do 25 m.

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*



### **3. OBSZARY ORAZ ZASADU OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

#### **1) Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego**

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z powyższą zasadą zakłada się, że rozwój społeczno-gospodarczy gminy odbywać się będzie z poszanowaniem zasobów środowiska. Oznacza to, że na każdym etapie rozwoju gminy równoważone będą potrzeby gospodarcze, społeczne i ekologiczne, a podejmowane działania będą umożliwiały zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, zmiana nr 3 Studium określa następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej prowadzące do zachowania, ochrony i rozwoju środowiska przyrodniczego gminy:

- sprawny monitoring zanieczyszczeń wraz z wyposażeniem gminy w proekologiczne media,
- waloryzacja wytypowanych obiektów i obszarów oraz użytkowanie zasobów lokalnych zgodnie z zasadami ekorozwoju;
- ograniczenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową,
- wykorzystanie przy zaopatrywaniu w ciepło budynków proekologicznych źródeł tj.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy oraz odnawialne źródła energii,
- nowoczesny system gospodarki odpadami,
- przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- poprawa stanu infrastruktury technicznej, priorytetowa realizacja kompleksowych systemów oczyszczania ścieków.

#### **2) Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych**

W granicach obszaru zmiany nr 3 Studium nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

#### **3) Zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

W ramach ochrony środowiska i jego zasobów oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- zachowania zrównoważonego rozwoju,
- racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami,
- przeciwdziałania zanieczyszczeniom,
- przywracania elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowania różnorodności biologicznej,
- ograniczenia emisji substancji szkodliwych dla środowiska do wód powierzchniowych poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości i komunikacją drogową,
- ograniczenia emisji i imisji substancji szkodliwych dla środowiska do powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości, w tym związanych z komunikacją drogową,
- przeciwdziałania niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska w tym wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- poprawy stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej,
- poprawy realizacji kompleksowych systemów oczyszczania ścieków,
- prowadzenia stałego monitoringu środowiskowego,

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

- działań które przyczynią się do poprawy jakości wód powierzchniowych oraz uniknięcia ich zanieczyszczenia,
- respektowania zasad zagospodarowania na obszarach i w otoczeniu obiektów przyrody prawnie chronionej.

#### 4) Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W ramach ochrony krajobrazu kulturowego oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień,
- należy dążyć do minimalizowania dysonansów przestrzennych,
- zaleca się zagospodarowanie terenów niezabudowanych zielenią.

### **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską wynikającą z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Nie występują również obszary ani obiekty wymagające objęcia ochroną, jak również dobra kultury współczesnej.

W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej dla obszaru zmiany nr 3 Studium.

### **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### 1) Kierunki rozwoju systemów komunikacji

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien współtworzyć przestrzeń ze swoim otoczeniem, poprzez korzystanie z istniejących dróg oraz budowę nowych ciągów komunikacyjnych, które będą umożliwiały równoprawne korzystanie z dróg użytkowników samochodów, transportu zbiorowego, ruchu towarowego i pieszego.

Konieczne wydaje się planowanie ścieżek rowerowych oraz wyznaczanie i tworzenie nowych miejsc do parkowania.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyznaczenie dodatkowych dróg, zarówno publicznych jak i wewnętrznych, niewskazanych na rysunku zmiany Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, jak również ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

##### a) Układ drogowy

Ze względu na wielkość obszaru oraz skalę opracowania, nie wyznacza się w zmianie nr 3 Studium układu drogowego. Na etapie sporządzenia planu, zaleca się wyznaczenie układu dróg publicznych i wewnętrznych w oparciu o istniejącą drogę wojewódzką (ul. Niżańska) przylegającą od południa do obszaru, jak również zaleca się wykorzystanie istniejących dróg gminnych (ul. Działowa i ul. Środkowa).

Geometria skrzyżowania dróg powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu, o ile pozwalają na to warunki terenowe.

##### b) Parkowanie i miejsca postojowe

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów.

Minimalna liczba miejsc do parkowania powinna wynosić nie mniej niż:

- 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- 1 miejsce do parkowania na 70 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu usługowego lub lokalu usługowego.

Liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż ustalona w przepisach odrębnych.

##### c) Ruch pieszy i rowerowy

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium zaleca się realizację chodników, dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych. Przy wyznaczaniu terenów pod nowe drogi publiczne i wewnętrzne zaleca się uwzględnić możliwość realizacji zarówno chodników, jak i dróg rowerowych w granicach pasa drogowego. Możliwe jest również wyznaczenie, niezależnie od układu drogowego ciągów pieszych, pieszo-rowerowych

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

i rowerowych. Zaleca się wyraźne oznakowanie tras na terenie oraz modernizację istniejących dróg na odcinkach przeznaczonych dla ruchu rowerowego.

d) Komunikacja kolejowa

Przez obszar objęty zmianą nr 3 Studium nie przebiega linia kolejowa.

e) Transport publiczny

W celu poprawy dostępności terenów, należy dążyć do rozwoju zasięgu i dostępności transportu publicznego.

2) **Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

a) Gospodarka wodno-ściekowa

Podstawowym źródłem wody pitnej są i pozostaną nadal wody podziemne.

Głównym zadaniem gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód podziemnych, ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed zanieczyszczeniem.

W zmianie nr 3 Studium zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania sieci. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy realizacji zabudowy należy zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie ścieków przemysłowych należy rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej.

Utrzymuje się istniejący system odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo w tym retencjonowanie oraz istniejącymi rowami i ciekami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji, retencjonowanie lub zagospodarowanie powierzchniowo.

b) Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się za pomocą Głównego Punktu Zasilania (GZP) zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą nr 3 Studium. Dopuszcza się budowę dystrybucyjnej i rozdzielczej sieci energetycznej, w tym linii średniego i niskiego napięcia, jak również stacji transformatorowych.

c) Zaopatrzenie w gaz

Dopuszcza się budowę dystrybucyjnej i rozdzielczej sieci gazowej, w tym gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno - pomiarowych niezbędnych do zaopatrzenia w gaz sieciowy, jak również stosowanie indywidualnych rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi.

d) Telekomunikacja

Zmiana nr 3 Studium zakłada rozbudowę sieci przewodowych i bezprzewodowych zgodnie z występującym zapotrzebowaniem. W przypadku realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. niezbędne jest zgłoszenie tej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji w tym zakresie na wszystkich terenach.

e) Gospodarka odpadami

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie przewiduje się lokalizacji składowiska odpadów komunalnych.

Zasady odbioru odpadów zgodnie z ustaleniami przyjętego przez gminę Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z zapisami Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Podkarpackiego.

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

## **6. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

Cele publiczne, o których mowa w zmianie nr 3 Studium, określone zostały w art. 6. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

1) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zmiana nr 3 Studium zakłada, że tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach każdego z obszarów. Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą przede wszystkim wszystkie drogi publiczne, tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej - wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji, wodne zbiorniki retencyjne.

2) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczenia krajowym.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie wskazuje obszar inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

1) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2) Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3) Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie wyznacza się lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (art. 10. ust. 3a).

4) Obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze objętym zmianą nr 3 Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

1) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach obszaru zmiany nr 3 Studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą Nr LVIII/483/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. Rada Miejska w Nowej Dębce przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obszaru zmiany nr 3 Studium w celu dostosowania ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań i potrzeb gminy.

2) Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Obszar objęty zmianą nr 3 Studium w całości zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta. W obszarze występują grunty leśne, które w przypadku zmiany przeznaczenia na zgodne ze Studium, wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

## **9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Ze względu na lokalizację obszaru zmiany nr 3 Studium w granicach miasta Nowa Dęba, zakłada się rozwój terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. W obszarze zmiany nr 3 Studium grunty rolnicze występują jedynie w niewielkiej ilości i nie stanowią części większego kompleksu rolnego.

W odniesieniu do leśnej przestrzeni produkcyjnej, ze względu na atrakcyjność terenów pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej, konieczne będzie dla części terenu uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku nieuzyskania takiej zgody lub odstąpienia od jej uzyskania, dopuszcza się zachowanie istniejących terenów leśnych.

## **10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania.

## **11. OBIEKTY I OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, ze względu na występowania złoża.

## **12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, ze względu na brak ich występowania.

## **13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, ze względu na brak ich występowania.

## **14. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Obszar zmiany nr 3 Studium zlokalizowany jest poza granicami obszaru zdegradowanego wyznaczonego w uchwale Nr LI/417/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Nowa Dęba.

## **15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA**

W obszarze zmiany nr 3 Studium nie określa się terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ze względu na brak ich występowania.

## **16. GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O ZAINSTALOWANEJ NIE WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW**

Na obszarze zmiany nr 3 Studium nie przewiduje się wyznaczenia obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla całego obszaru zmiany nr 3 Studium dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.), o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

Dla całego obszaru zmiany nr 3 Studium zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

2021 r. poz. 724 z późn. zm.) oraz biogazowni w tym biogazowni rolniczych} <sup>5</sup>

## V. POLITYKA PRZESTRZENNA

### 28. Priorytety polityki przestrzennej

W polityce przestrzennej miasta, przyjęto następujące zadania priorytetowe, których rozwiązanie w ramach działań organizacyjnych władz samorządowych oraz w dalszych opracowaniach planistycznych jest niezbędne, uznano:

- ◆ Przyspieszenie realizacji projektowanego obejścia miasta w ciągu drogi krajowej nr 9;
- ◆ ~~[Utworzenie lokalnych stref ekonomicznych (LSE) w rejonach węzłów komunikacyjnych wiążących projektowaną obwodnicę z układem miejskim;~~
- ◆ ~~Oferty terenów dla biznesu w północnej części miasta w powiązaniu z projektowaną obwodnicą i linią kolejową;]~~<sup>3</sup>
- ◆ Intensywniejsze wykorzystanie pozytywnych skutków występowania funkcji specjalnej o znaczeniu ponadkrajowym poprzez stworzenie, na poziomie standardów europejskich, Centrum Obsługi Poligonu (centrum konferencyjne z zapleczem hotelowo-gastronomicznym w powiązaniu z projektowanym lotniskiem) na terenach w sąsiedztwie projektowanego centrum w Dębie Wsi w rejonie obecnej bazy GS;
- ◆ ~~[Przywrócenie pierwotnej funkcji linii kolejowej]~~<sup>3</sup>;
- ◆ Krystalizację centralnego ośrodka administracyjno-usługowego miasta z siedzibą władz samorządu w rejonie ulic: Kościuszki, Krasickiego i Słowackiego, oraz lokalnych centrów usługowych w Dębie Wsi (na terenach bazy GS) i w Porębach Dębskich ~~[(przy projektowanym węźle komunikacyjnym na obwodnicy)]~~<sup>3</sup>;
- ◆ Kreację centrum handlowego w powiązaniu z dworcem autobusowym;
- ◆ Pełniejsze wykorzystanie walorów terenów sąsiadujących z zalewem;
- ◆ Uporządkowanie żywiłowego budownictwa substandardowych kompleksów garażowych i przeznaczanie odzyskanych terenów na cele publiczne;
- ◆ Wykorzystanie dla celów publicznych unikalnych walorów przyrodniczych zadrzewionych wydm w rejonie ul. Leśnej;
- ◆ Relokację ogrodów działkowych z terenów szczególnie korzystnych dla zabudowy mieszkaniowej;
- ◆ Porządkowanie przestrzennego zagospodarowania terenu Dęby Wsi;
- ◆ Tworzenie harmonijnych form zagospodarowania na rozwojowych terenach w Porębach Dębskich;
- ◆ ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup>

### 29. Główne zagadnienia wymagające rozwiązania

#### 29.1 Zabezpieczenie funkcjonowania przyrodniczego systemu miasta Nowa Dęba

#### Identyfikacja elementów struktury systemu przyrodniczego miasta – SPM

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

Na obszarze miasta Nowa Dęba można wyodrębnić tereny, których dominującą funkcją jest funkcja przyrodnicza, głównie hydrologiczna, biologiczna i klimatyczna. Tereny te wchodziły w skład systemu przyrodniczego miasta. Są one częścią większego systemu ekologicznego gminy, funkcjonującego i zlokalizowanego na obszarze gminy. System przyrodniczy miasta pełni również funkcje pozaprzyrodnicze, do których należą funkcje mieszkaniowa, wypoczynkowa i estetyczna.

System przyrodniczy miasta jest złożony z obszarów węzłowych i węzłów, czyli obszarów zasilania oraz korytarzy i sięgaczy ekologicznych, czyli dróg zasilania. Elementy struktury przyrodniczej miasta powinny być ze sobą powiązane przestrzennie i funkcjonalnie. Podstawową rolą systemu przyrodniczego miasta jest zachowanie możliwości migracji gatunków zwierząt i roślin wzdłuż korytarzy ekologicznych. Gatunki powinny mieć możliwość swobodnego przemieszczania z obszarów węzłowych na obszary je otaczające.

Zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego jest istotne dla jakości procesów przyrodniczych jak też dla jakości życia mieszkańców Nowej Dęby. Utrzymanie ciągłości systemu ekologicznego sprzyja samoregulacji ekosystemów, wzbogaceniu gatunkowemu zwierząt i roślin, wzmocnieniu odporności na procesy degradacyjne oraz podniesieniu walorów estetycznych obszaru.

Kształtowanie systemu przyrodniczego miasta ma szczególne znaczenie podczas podejmowania działań zmierzających do stabilizowania funkcji przyrodniczych oraz kształtowania ładu przestrzennego miasta. Dlatego istotne jest szczegółowe rozpoznanie struktury systemu przyrodniczego miasta wraz z oceną funkcjonowania systemu i jego otoczenia, które warunkuje występowanie procesów naturalnych i antropogenicznych. Ocena taka powinna być przedmiotem osobnego opracowania.

Należy pamiętać, że wraz z rozbudową przestrzenną miasta znaczenie systemu przyrodniczego będzie wzrastać. Docelowa struktura systemu przyrodniczego miasta „SPM” jest przedstawiona na schemacie pt. *Kształtowanie systemu przyrodniczego miasta*. Polityka przestrzenna miasta i gminy powinna polegać m.in. na zachowaniu istniejących walorów środowiska przyrodniczego oraz kształtowaniu systemu połączeń przyrodniczych. Funkcjonowanie środowiska przyrodniczego będzie wzmocnione w wyniku uwzględniania i wprowadzenia w polityce przestrzennej miasta struktury systemu przyrodniczego. Szczegółowe zabezpieczenia funkcjonowania systemów środowiska przyrodniczego powinny zostać opracowane w ramach proponowanego „Programu ochrony środowiska miasta i gminy Nowa Dęba”.

*[W celu zabezpieczenia ciągłości ekologicznego systemu miasta proponuje się przeprowadzenie fragmentu projektowanej obwodnicy na estakadzie, na obszarze, gdzie obwodnica przecina korytarz ekologiczny na południe od miasta, co wskazano na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego.]<sup>3</sup>*

Szczegółowe zasady kształtowania przyrodniczej polityki przestrzennej miasta odnoszą się do poszczególnych obszarów. Za najważniejsze zasady kształtowania polityki przyrodniczej miasta należy uznać:

- przestrzeganie zasad istniejącej ochrony prawnej;
- ochronę i kształtowanie struktury przyrodniczej miasta, szczególnie struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonego przyrodniczego systemu miasta - SPM;
- ochronę siedlisk podmokłych związanych z licznym występowaniem gatunków ptaków;
- ochronę zasobów wód podziemnych, w wyniku przestrzegania zasad ochrony wyznaczonych w strefach ONO i OWO dla GZWP;

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*



- wzmocnienie funkcjonowania przyrodniczego cieków Bystrzyk i Dęba – wprowadzenie obudowy biologicznej cieków, wprowadzenie trwałej szaty roślinnej w ich bezpośrednim otoczeniu oraz zachowanie obszarów retencji powierzchniowej w ich otoczeniu;
- zachowanie struktury zadrzewień w otoczeniu cieków wodnych i w centralnej części miasta;
- utrzymanie i kształtowanie połączeń przyrodniczych na obszarze miasta;
- ochronę fizjonomicznych walorów krajobrazu;
- jednym z elementów takiej polityki przestrzennej powinno być dostosowywanie doboru gatunkowego roślinności do siedlisk potencjalnej roślinności naturalnej.

Wzmocnienie funkcjonowania przyrodniczego miasta można osiągnąć również w wyniku dostosowywania doboru gatunkowego roślinności do potencjalnych siedlisk roślinnych. Zgodność gatunkowa roślinności z siedliskiem powoduje, że siedlisko to jest mocniejsze i stabilniejsze, a w konsekwencji mniej podatne na procesy degradacyjne.

W granicach miasta dominują następujące siedliska roślinności naturalnej: kontynentalne bory mieszane, grąd subkontynentalny lipowo-dębowo-grabowy, odmiana małopolska z bukiem i jodłą, suboceaniczny śródładowy bór sosnowy w kompleksie boru świeżego, suchego i wilgotnego oraz zbiorowiska roślinne charakterystyczne dla obszarów podmokłych, jak ols środkowoeuropejski i niżowe łągi olszowe i jesionowo-olszowe siedlisk wodnogruntowych, okresowo lekko zabagnionych. Uwzględnienie potencjalnych siedlisk roślinności potencjalnej w doborze gatunkowym roślinności przyczyni się do jej zwiększonej odporności. Zbiorowiska roślinności naturalnej zostały przedstawione na rysunku „Potencjalna roślinność naturalna”.

Kształtowanie systemu przyrodniczego miasta jest związane z kształtowaniem terenów z zieleni oraz obszarów rekreacyjnych miasta. Działania te powinny uwzględniać harmonizację elementów struktury przestrzennej miasta oraz estetyzację już istniejących form zagospodarowania. Polityka przestrzenna miasta powinna być ukierunkowana na kształtowanie ładu przestrzennego, szczególnie na obszarach nowej zabudowy, ale też w otoczeniu już istniejącej.

Proponuje się zagospodarowanie przestrzeni publicznej, z atrakcyjną małą architekturą, zróżnicowaną szatą roślinną, z miejscami wypoczynku dla wiekowo zróżnicowanych grup mieszkańców. Obszary te powinny być w pierwszej kolejności lokalizowane w centralnej części miasta, przy budynkach użyteczności publicznej, potem w otoczeniu nowo powstającej zabudowy. Istotnym elementem kształtowania przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców jest odtworzenie walorów obszaru zalewu na cieku Bystrzyku. Obszar ten charakteryzuje się znacznym potencjałem rekreacyjnym, który należy odpowiednio wykorzystać i kształtować. W wyniku działań pielęgnacyjnych i odpowiednim zagospodarowaniu obszar ten może stać się najbardziej atrakcyjną przestrzenią w mieście.

### **Realizacja ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu miasta**

Polityka miasta w zakresie ochrony środowiska i kształtowania krajobrazu powinna zostać szczegółowo opracowana w dokumencie pt. „Program ochrony środowiska miasta i gminy Nowa Dęba”. Celem opracowania powinno być: inwentaryzacja zasobów przyrodniczych, szczegółowe wytyczenie zagospodarowania obszarów należących do przyrodniczego systemu miasta, opracowanie zasad kształtowania i utrzymania struktury tego systemu, wytypowanie obszarów priorytetowych do odtworzenia połączeń przyrodniczych, opracowanie zasad

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

współpracy z gminami sąsiednimi w dziedzinie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, opracowanie pro-środowiskowych zasad dwukierunkowych melioracji.

Proponuje się, aby za priorytetowe zadania ochrony środowiska i krajobrazu miasta uznać następujące działania:

- zachowanie i kształtowanie struktury przyrodniczego systemu miasta;
- zachowanie połączeń przyrodniczych i strukturalnych między systemem przyrodniczym miasta i ekologicznym systemem gminy;
- odtworzenie połączeń przyrodniczych wzdłuż systemu przyrodniczego miasta, szczególnie połączenia hydrologicznego, biologicznego i strukturalnego na obszarze lokalnego węzła ekologicznego, którym jest zdegradowane połączenie cieków Bystrzyk i Dęba;
- utrzymanie ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego przy realizacji obwodnicy – *[proponowane jest poprowadzenie obwodnicy na estakadzie na fragmencie drogi przecinającej korytarz ekologiczny;]*<sup>3</sup>
- zachowanie obszarów podmokłych miasta, które są terenami żerowania gatunków ptaków związanych z siedliskami podmokłymi.

Polityka przestrzenna miasta powinna prowadzić również do upiększania miasta, do tworzenia obszarów przyjaznych i atrakcyjnych dla mieszkańców. Poza opisanym już zamierzeniem tworzenia miejskich przestrzeni publicznych zwraca się uwagę na podnoszenie walorów przestrzeni całego miasta. Można to osiągać w wyniku porządkowania przestrzeni, wprowadzania kompozycji roślinnych drzew, krzewów i roślin zielnych, wprowadzania roślin kubłowych i balkonowych na obszarach reprezentacyjnych miasta, obsadzania pnączami elewacji budynków. W mieście można organizować konkursy na zagospodarowanie zielenią otoczenia domu, budynku lub balkonu. Kształtowanie urozmaiconej szaty roślinnej miasta podniesie jego walory w opinii przybyszów i stanie się bardziej przyjazne dla jego mieszkańców.

## WNIOSKI

Za najważniejsze działania ochrony środowiska przyrodniczego miasta Nowa Dęba należy uznać, w podejmowanych działaniach przestrzennych, egzekwowanie istniejących przepisów ochrony przyrody, wprowadzenie proponowanych form ochrony konserwatorskiej, przestrzeganie proponowanych zasad ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego oraz ochronę systemu przyrodniczego miasta.

W celu ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu miasta Nowa Dęba powinno się zrealizować następujące opracowania, które należą do istotnych instrumentów realizacji polityki przestrzennej:

- a) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które objęłyby obszar wyznaczonego systemu przyrodniczego miasta - SPM;
- b) Program ochrony środowiska przyrodniczego miasta Nowa Dęba;
- c) Opracowanie programu ochrony środowiska na obszarze poligonu wojskowego;
- d) Opracowanie oceny oddziaływania na środowisko planowanej obwodnicy oraz dla innych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
- e) Wprowadzenie do działań przestrzennych i polityki przestrzennej gminy struktury systemu przyrodniczego miasta, stref ochrony GZWP – ONO i OWO.

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

## 29.2 Przebudowa układu komunikacyjnego

- ◆ Głównym zadaniem związanym z poprawą funkcjonowania systemu komunikacyjnego w mieście jest konieczność przyspieszenia realizacji projektowanego obejścia miasta w ciągu drogi krajowej nr 9 wraz z towarzyszącą nową trasą infrastrukturą (MOP, stacje paliw i obsługi). Realizacja tego przedsięwzięcia uatrakcyjni oferty w zakresie terenów inwestycyjnych w częściach północnej i południowej miasta.
- ◆ W kompleksie północnej Lokalnej Strefy Ekonomicznej w Studium przewidziano lokalizację centrum motoryzacji obejmującego m in.: stacje paliw, stacje obsługi, salon sprzedaży pojazdów itp.
- ◆ ~~[W Studium określono proponowaną lokalizację Miejsca Obsługi Podróżnych na trasie obwodnicy zlokalizowanej w kierunku północnym od terenów rekreacji, w sąsiedztwie zalewu, związanej z węzłem komunikacyjnym obwodnicy w rejonie ul. Kolejowej – oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania...” symbolem MOP.]<sup>3</sup>~~
- ◆ Modernizacji wymagają liczne ulice zwłaszcza w Dębnie, zaś wyprzedzającej realizacji, w stosunku do przygotowywanych nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w Porębach Dębskich, wymaga budowanie elementów podstawowego układu drogowego.
- ◆ W celu podniesienia standardów obsługi podróżnych, zwłaszcza w powiązaniach ponadlokalnych z czym wiąże się m.in. wzrost prestiżu miasta oraz ułatwienie kontaktów, uznaje się za konieczne przekształcenie rejonu przystanku autobusowego oraz budowę nowego dworca autobusowego w powiązaniu z rozbudową kompleksu usługowego w sąsiedztwie. Bezpieczne funkcjonowanie tego zespołu wymagać będzie bezkolizyjnego powiązania pieszego z zachodnią częścią miasta.
- ◆ W Studium wskazano ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup> lokalizację <sup>1)</sup> stacji paliw (oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania...” symbolem KS):
  - na północy – 2 w rejonie LSE;
  - na południu – w rejonie istniejącej stacji paliw oraz w rejonie skrzyżowania z drogą 672.
- ◆ W Studium przyjęto konieczność upowszechnienia komunikacji rowerowej, niezwykle przydatnej w mieście o skali i rodzaju lokalizacji geomorfologicznej Nowej Dęby. Realizacja tego założenia wymaga:
  - wprowadzenia w projektach bezpiecznego systemu ścieżek rowerowych wzdłuż głównych ciągów ulicznych i w obrębie zespołów mieszkaniowych;
  - budowy bezpiecznych parkingów rowerowych;
  - wyznaczenia tras rowerowych w mieście i na atrakcyjnych terenach gminy.

W Studium przedstawiono zasadniczy układ takich ścieżek oznaczony graficznie na rysunku „Kierunki zagospodarowania...”

## 29.3 Zagadnienia związane z parkowaniem i garażowaniem

- ◆ Proponowane jest pilne rozwiązanie problemu otwartych i zamkniętych miejsc postojowych dla samochodów wobec ujawniającego się w mieście żywołowego

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

budownictwa substandardowych kompleksów garażowych, niszczenia zieleni i deformacji wewnątrz blokowych.

Jako zadania, których realizacja ma doprowadzić do rozwiązania tego problemu, przyjęto:

- likwidację istniejących bezprawnie zrealizowanych na terenie śródmieścia grup garaży i przeznaczenie odblokowanych terenów na cele publiczne;
  - stworzenie skutecznych reguł konsekwentnego egzekwowania zakazu budowy garaży na terenie śródmieścia, ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup>
  - wyznaczenie zamiennych terenów dla realizacji zespołów garażowych wynikających z potrzeb relokacji boksów likwidowanych w śródmieściu. W Studium wskazano takie tereny w kierunku zachodnim od cieku Bystrzyk na terenie śródleśnym, w strefie uciążliwego oddziaływania kolei ~~[i obwodnicy drogi nr 9]~~<sup>3</sup>, z kontrolowanym warunkiem realizacji zespołów;
  - promowanie realizacji garaży wielopoziomowych.
- ◆ Proponowane jest wprowadzanie stref ograniczonego parkowania oraz wielofunkcyjnych parkingów przy terenach usług i rekreacji.

#### 29.4 Zabezpieczenie terenów dla inwestycji celu publicznego

W zakresie potrzeb dla inwestycji celu publicznego w Studium zaproponowano następujące tereny:

- ◆ rejon ulic: Kościuszki, Krasickiego i Słowackiego dla potrzeb centralnego ośrodka administracyjno-usługowego miasta z siedzibą władz samorządu, parkiem miejskim z amfiteatrem i terenami pod inwestycje centrotwórcze, potrzebę wykrystalizowania centralnego ośrodka administracyjno-usługowego w Nowej Dębie uznano jako zadanie priorytetowe, oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania...” symbolem CAU;
- ◆ obecna baza GS w Dębie Wsi dla potrzeb lokalnego centrum usługowego północnej części miasta w powiązaniu z proponowanym Centrum Obsługi Poligonu (COP), oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania...” symbolem CU;
- ◆ ~~[rejon południowego węzła obwodnicy]~~<sup>3</sup> dla potrzeb lokalnego centrum usługowego południowej części miasta - Poręby Dębskie, oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania...” symbolem CU;
- ◆ rejon przystanku autobusowego przy ul. Słowackiego dla potrzeb dworca autobusowego w powiązaniu z centrum handlowym, oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania...”;
- ◆ zadrzewione wydmy w rejonie ul. Leśnej łącznie z terenami po zlikwidowanych garażach, w celu właściwego wykorzystania dla potrzeb społecznych unikalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych, określone na rysunku „Kierunki zagospodarowania...”;
- ◆ tereny w otoczeniu zalewu w celu ich rekultywacji i pełniejszego wykorzystania atrakcyjnych terenów nadwodnych, określone na rysunku „Kierunki zagospodarowania...”;
- ◆ ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup>

1) *Zmiana studium – Etap 1* <sup>3)</sup>*Zmiana studium – Etap 3* <sup>5)</sup>*Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4)</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

### 29.5 Rejony szczególnej aktywności gospodarczej – lokalne strefy ekonomiczne

W Studium zaproponowano tereny o funkcjach przewidzianych dla produkcji, usług technicznych, handlu hurtowego oraz dla potrzeb szeroko pojętego biznesu. Są to:

- ◆ tereny dla biznesu w północnej części miasta, rejon ul. Ogrodowej, usytuowane w sąsiedztwie [~~projektowanej obwodnicy w rejonie węzła komunikacyjnego z ul. Kolejową oraz~~]<sup>3</sup> linii kolejowej, co jest związane z możliwością doprowadzenia bocznicy, oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania...” symbolem PBSH;
- ◆ tereny lokalnych stref ekonomicznych [~~w rejonach węzłów komunikacyjnych wiążących projektowaną obwodnicę z układem miejskim~~]<sup>3</sup>, oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania...” symbolem LSE [~~oraz PU~~]<sup>3</sup>.

### 29.6 Tereny o innym przeznaczeniu preferowane dla zabudowy mieszkaniowej

Kontrowersyjnym zagadnieniem związanym z przygotowaniem terenów dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jest relokacja ogrodów działkowych z terenów atrakcyjnych w celu wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej. W Studium proponuje się relokację ogrodów w trybie planu miejscowego sporządzonego w pierwszej kolejności, którym proponuje objąć sporny teren.

### 29.7 Potrzeby w zakresie rehabilitacji terenów zainwestowanych

W zakresie rehabilitacji terenów zainwestowanych proponuje się podjęcie następujących działań:

- ◆ porządkowanie przestrzenne zabudowy, renowację ogrodzeń i zagospodarowanie działek na terenie Dęby Wsi;
- ◆ tworzenie ładu przestrzennego wewnątrz zabudowy wielorodzinnej poprzez porządkowanie terenu, wprowadzanie zieleni i małej architektury oraz konserwację wprowadzonego zainwestowania;
- ◆ porządkowanie przestrzenne terenów obecnie zlokalizowanych garaży.

### 29.8 Zagadnienia związane z funkcjonowaniem terenów specjalnych

- ◆ W Studium ustala się potrzebę podejmowania inicjatyw i prowadzenia działań zmierzających do intensywnego wykorzystania lokalizacji funkcji specjalnej o znaczeniu ponadkrajowym. Proponowana jest organizacja, w rejonie obecnej bazy GS w Dębie Wsi, Centrum Obsługi Poligonu na poziomie standardów europejskich, z centrum konferencyjnym, zapleczem hotelowo-gastronomicznym w powiązaniu z projektowanym lotniskiem.

W związku z koncepcją realizacji lotniska ustala się konieczność prowadzenia działań zmierzających do stworzenia możliwości wykorzystania lotniska również dla potrzeb cywilnych: czarterowego transportu osobowego, gospodarczych, sanitarnych i sportowych.

- ◆ W działalności planistycznej i realizacyjnej należy uwzględnić:
  - określone uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska (hałas),
  - konieczność ograniczeń w zabudowie zlokalizowanej w pasach nalotów.

## 30. Instrumenty polityki przestrzennej

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*  
2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

Realizacja zadań zmierzających do realizacji celów strategicznych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym dokonywana będzie przy użyciu niżej wymienionych instrumentów polityki przestrzennej:

1. Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
2. Programów gospodarki przestrzennej;
3. Instrumentów realizacyjnych gospodarki gruntami.

### **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie miasta nie występują tereny, dla których istnieje, wynikający z przepisów szczególnych, obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszary wskazane do objęcia tymi planami, ze względu na istniejące uwarunkowania, określono w rozdziale IV pkt 26 oraz oznaczono na rysunku „Kierunki zagospodarowania...”.

Obszary te zostały uszeregowane w trzech grupach określających kolejność opracowania w wyniku przyjętej polityki.

### **Programy działań związanych z gospodarką przestrzenną**

1. Program oceny i ochrony wartości przyrodniczo-krajobrazowych;
2. Program przebudowy układu komunikacyjnego;
3. Program gospodarki wodno-ściekowej;
4. Program gospodarki odpadami.

### **Instrumenty realizacyjne gospodarki gruntami**

Pobudzające podaż gruntów w celu przyspieszenia zagospodarowania danego terenu.

Do instrumentów takich należy: sprzedaż bądź oddanie w wieczyste użytkowanie gruntów komunalnych; ułatwianie podziałów, regulacji stanów prawnych, rejestracji w księgach wieczystych, wymiany gruntów, wprowadzania niskiej wartości stawki procentowej związanej ze wzrostem wartości terenu ustalonej w planie miejscowym.

Osłabiające podaż gruntów

Do instrumentów osłabiających podaż gruntów, w celu ograniczenia zagospodarowania danego terenu, należy: zwiększanie rezerw „banku ziemi”, ustalenie w planie miejscowym dotyczące: przeznaczenia terenu na zieleń, terenów otwartych, stref ekologicznych, terenów niskiej dozwolonej intensywności zabudowy, wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wysokiej wartości stawki procentowej.

Pobudzające popyt na grunty

Przy niedostatecznym pobudzeniu podaży zachodzi konieczność pobudzenia popytu poprzez: preferencje dla kupujących, karencje w podatku od nieruchomości, poprawę struktury terenu przez wprowadzenie nowych podziałów, obniżenie standardów wykonawczych oraz podnoszenie standardów wyposażenia w infrastrukturę.

Osłabiające popyt na grunty

Czynnikami osłabiającymi popyt na grunty jest m.in. wzrost kosztów inwestorskich uzyskiwany poprzez wzrost opłat za decyzje o wzizt, zróżnicowane czynsze dzierżawne i opłaty za użytkowanie wieczyste.

### **Działania sprzyjające rozwojowi gospodarstwu miasta i mogące ten rozwój przyspieszyć:**

Prowadzenie aktywnej strategii realizacyjnej, jako warunku osiągnięcia głównego celu rozwoju miasta i pośrednich celów rozwoju poprzez:

- ◆ dokonanie wyboru „terenów strategicznych”, do których zaliczono:

~~1. [tereny związane z przewidywaną budową miejskiej obwodnicy trasy nr 9, co warunkuje odtworzenie właściwej wewnętrznej struktury miasta i wewnątrzmijskich relacji funkcjonalno-przestrzennych, oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania .....” symbolami: 01 KS KGP, MOP;]~~<sup>3</sup>

**2. tereny rozproszonej strefy ekonomicznej;**

**3. tereny lokalnych stref ekonomicznych** wymagających kompleksowego przygotowania do inwestowania i zagospodarowania, oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania ..... ” strefy północnej - symbol **LSE1** i południowej – **LSE2**;

**4. tereny kształtowania nowego centrum** wymagające uporządkowania, uzupełnień, rehabilitacji i przystosowania do pełnienia funkcji głównego ośrodka obsługi miasta i gminy, oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania ...” symbol **UC**;

**5. tereny związane z aktywnym wprowadzaniem zespołów usług turystyczno-sportowych** jako nowej funkcji promocyjnej miasta;

**6. nowe tereny mieszkaniowe** wymagające kompleksowego przygotowania pod zabudowę mieszkaniową, oznaczenie na rysunku „Kierunki zagospodarowania..... ” symbole: M, ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup>, ~~[MW]~~<sup>2</sup>.

~~7. [tereny produkcyjne, magazyny, składy i usługi o symbolu PU.]~~<sup>3</sup>

- ◆ Prowadzenie przez władze miasta aktywnej polityki realizacyjnej w odniesieniu do obszarów strategicznych, dotyczy zarówno przedsięwzięć związanych z realizacją celów publicznych finansowanych z budżetu samorządowego, lub z budżetu centralnego sterowanych przez miasto, jak również dotyczy inwestycji finansowanych ze środków własnych innych podmiotów koordynowanych przez władze samorządowe. Realizacja tych przedsięwzięć w znacznym stopniu może być uwarunkowana koniecznością podejmowania wspólnych działań inwestycyjnych, czy przedsięwzięć terenowo-prawnych np. scalania gruntów.
- ◆ Ustalenie priorytetów dla realizacji zadań na obszarach strategicznych. W celu usprawnienia podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania tych terenów, dla skutecznego rozwiązywania problemów z tym związanych, należy w Urzędzie Miasta wypracować specjalną ścieżkę operacyjną.
- ◆ Ustalenie przedsięwzięć, służących realizacji celów publicznych lokalnych i ponadlokalnych, są to:

1) **Zmiana studium – Etap 1** <sup>3</sup>**Zmiana studium – Etap 3** ~~{}~~<sup>5</sup> **Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** ~~{}~~<sup>4</sup> **Zmiana nr 2 Studium**

1. Przygotowanie terenów dla biznesu;
  2. Budowa obwodnicy z węzłami i MOP-ami *[w zależności od wybranego wariantu]*<sup>3</sup>;
  3. Kształtowanie nowego centrum miasta;
  4. Budowa dworca autobusowego z usługami towarzyszącymi;
  5. Budowa ratusza;
  6. Budowa hotelu;
  7. Budowa stacji paliw z zapleczem OC;
  8. Oczyszczenie śródmieścia z dzikiej zabudowy garażowej;
  9. Rekreacyjne zagospodarowanie terenów publicznych wokół zalewu;
  10. ~~{(skreślono)}~~<sup>4</sup>
- ◆ Intensyfikacja działań promocyjnych poprzez:
1. Zorganizowanie systemu aktualnej informacji dla ew. potencjalnych podmiotów zainteresowanych działalnością w Nowej Dębie;
  2. Uruchomienie i aktywne pilotowanie ogólnej akcji promocyjnej miasta w zakresie rozwijania na jego obszarze działalności gospodarczej, działań w dziedzinie oświaty, nauki i kultury oraz rozbudowy bazy turystyczno-sportowej;
  3. Tworzenie sprzyjających warunków dla podmiotów inwestujących, w tym m.in. w drodze wprowadzania zachęt finansowych w postaci np. okresowych ulg podatkowych dla inwestorów na terenach wskazanych na rysunku studium i oznaczonych symbolami:
    - a) Tereny przewidziane do działalności gospodarczej i usługowej (LSE, PSSH, MOP, KS*[,PU]*<sup>3</sup>);
    - b) Tereny o funkcjach turystycznych (UT);
    - c) Tereny o funkcjach usługowych (CAU, CU, COP);
    - ~~d) *[Tereny MOP – w trakcie realizowania obwodnicy miejskiej.]*<sup>3</sup>~~
- ◆ Gospodarka gruntami na obszarze miasta polegająca na:
1. Elastycznym wykorzystywaniu instrumentów realizacyjnych gospodarki gruntami;
  2. Tworzeniu zasobów mienia komunalnego z przeznaczeniem na inwestycje celu publicznego, cele socjalnego budownictwa mieszkaniowego, usług i działalności gospodarczej;
  3. Promowaniu określonych terenów wśród potencjalnych inwestorów, w tym porządkowanie stanu władania gruntami w celu usprawnienia i przyspieszenia tempa operacji gruntowo-prawnych;
  4. Przygotowywaniu terenów w zakresie sukcesywnego uzbrajania w niezbędne urządzenia.

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*



## **VI. Ocena wpływu proponowanej polityki przestrzennej na środowisko przyrodnicze miasta Nowa Dęba**

### 31. Dane podstawowe

#### 31.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena wpływu proponowanej polityki przestrzennej na środowisko przyrodnicze, jaka została przedstawiona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba.

#### 31.2 Podstawa opracowania

- a) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowa Dęba. Diagnoza stanu istniejącego”;
- b) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba. Kierunki zagospodarowania przestrzennego”;
- c) Ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 109, poz. 1157);
- d) Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U. Nr 29, poz. 150);
- e) „Prawo o ochronie środowiska dla instytucji i podmiotów gospodarczych” (red. J. Korytkowski), Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk 1999 r. (stan prawny na dzień 31 sierpnia 1999r.);
- f) „Ochrona środowiska. Zbiór przepisów” (red. P. Ostrowski), Wydawnictwo Prawnicze LEX, Sopot 1999 r., stan prawny na dzień 22 kwietnia 1999 r., Zbiór zawiera ogłoszone zmiany, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2000 r.

#### 31.3 Cel i zakres opracowania

Celem oceny jest określenie przewidywanych skutków dla środowiska przyrodniczego, jakie mogą wynikać z realizacji proponowanej polityki przestrzennej, wraz z ustaleniem ich stopnia oddziaływania przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącej na badanym terenie pojemności oraz potencjału środowiska.

Na podstawie tych prognostycznych ustaleń jest możliwe przygotowanie, przedstawienie, a następnie wdrożenie do praktyki odpowiednich rozwiązań techniczno - technologicznych, konstrukcyjnych, strukturalno - przestrzennych lub organizacyjnych, które pozwolą na eliminowanie lub ograniczenie ujemnych oddziaływań na środowisko.

Zakres oceny obejmuje w sposób kompleksowy problematykę ochrony środowiska, tj. określa i ocenia:

- 1) Skutki realizacji proponowanej polityki przestrzennej miasta Nowa Dęba dla badanego terenu wraz z obszarem przyległym, na wszystkie elementy środowiska, tj.: powietrze, powierzchnię ziemi łącznie z glebą, wody powierzchniowe oraz podziemne, ludzi, świat roślinny i zwierzęcy, a także krajobraz we wzajemnym powiązaniu;
- 2) Skutki wpływów wszelkiego rodzaju uciążliwości i zagrożeń dla środowiska, jakie mogą wynikać z planowanego przeznaczenia terenu, tj. w zakresie oddziaływań: gospodarki wodnej, gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami, emisji substancji

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

zanieczyszczających do powietrza atmosferycznego, wytwarzania hałasu, wibracji i promieniowania oraz ryzyka występowania nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, w odniesieniu do stanu środowiska określonego charakterystyką gospodarczą i przyrodniczą badanego obszaru.

W pracy zidentyfikowano zagrożenia ekologiczne, oceniono je według określonej skali, korzystając z matrycy wzajemnych oddziaływań. W analizie zostały uwzględnione czynniki trudnomierzalne lub niemierzalne, które jednocześnie wchodzi w zakres trzeciego poziomu strat ekologicznych, tj. kompleksu psychofizjologicznego, uwzględniając efekt opóźnienia skutków zaburzeń środowiskowych.

#### 31.4 Przyjęta metodyka pracy (oceny)

Określenie stopnia wpływu proponowanej polityki przestrzennej na środowisko przyrodnicze na badanym terenie wykonano z wykorzystaniem następujących materiałów:

- a) przedłożonych przy sporządzeniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba tj.:
  - Diagnozy stanu istniejącego;
  - Kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- b) materiałów branżowych;
- c) obliczeń własnych, wykonanych na podstawie danych literaturowych i przepisów prawnych;
- d) wizji lokalnej.

Ocenę wykonano w formie opisowej i wymiernej równoległe do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowa Dęba. Poszczególne zagadnienia ochrony środowiska, przedstawione w formie opisowej, określono z taką samą dokładnością, z jaką zostały przedstawione w powyższym opracowaniu.

Do analizy uciążliwości zastosowano matrycę wzajemnych oddziaływań. Miarą oddziaływań jest istniejące natężenie lub znaczenie. Zostało ono opisane przez stosowną wartość liczbową. Ocena wartości liczbowych wielkości oddziaływań została oparta na obiektywnej ocenie faktów. Znaczenie oddziaływania dotyczyło oceny ważności lub konsekwencji przewidywanego wpływu. Ocena wartości liczbowej znaczenia została oparta na oszacowaniu subiektywnym. Wykorzystanie matrycy w studiach oddziaływań środowiskowych polegało na konkretnym rozważeniu potencjalnych oddziaływań, korzystnych bądź niekorzystnych, które są objęte projektem, na czynniki środowiskowe. Każde wzajemne oddziaływanie zostało opisane zgodnie z wcześniej zdefiniowanym kodem, oznaczającym charakterystykę oddziaływania i to, czy nie zawierały niepożądanych cech, wymagających wprowadzenia metod łagodzenia wpływów.

W ocenie zastosowano typ matrycy oddziaływań dla przewidywanych wpływów o następujących znaczeniach kodowych (Canter 1990 c):

**S.B. – korzystne, znaczące oddziaływanie** (przedstawia bardzo pożądane następstwa, oznaczające bądź poprawę aktualnej jakości czynnika środowiskowego, bądź zwiększenie wartości czynników ze środowiskowego punktu widzenia);

**S.A. – niekorzystne, znaczące oddziaływania** (przedstawia wysoce niepożądane następstwa, oznaczające bądź degradację aktualnej jakości czynnika środowiskowego, bądź spowodowanie zniszczenia czynnika ze środowiskowego punktu widzenia);

- B. – oddziaływanie korzystne** (przedstawia pozytywne następstwa oznaczające bądź poprawę aktualnej jakości czynnika środowiskowego, bądź zwiększenie jego wartości ze środowiskowego punktu widzenia);
- A. – oddziaływanie niekorzystne** (przedstawia negatywne następstwa oznaczające bądź degradację aktualnej jakości czynnika środowiskowego, bądź spowodowanie jego zniszczenia ze środowiskowego punktu widzenia);
- b. – słabe oddziaływanie korzystne** (przedstawia nieznaczną poprawę aktualnej jakości czynnika środowiskowego lub nieznaczne podniesienie jego wartości ze środowiskowego punktu widzenia);
- a. – słabe oddziaływanie niekorzystne** (przedstawia nieznaczną degradację aktualnej jakości czynnika środowiskowego, bądź nieznaczne szkody w nim zaistniałe ze środowiskowego punktu widzenia).

Oceny pojemności środowiska, czyli możliwości obciążenia środowiska, a inaczej oceny zdolności środowiska do ponoszenia obciążeń antropogenicznych dokonano w sposób uproszczony, szacując ocenę siły i trwałości powiązań gospodarki ze środowiskiem, przy dążeniu do zrównoważonego rozwoju. Badanie poszczególnych oddziaływań proponowanej polityki przestrzennej pozwala określić na jaką skalę można rozwijać daną działalność gospodarczą bez wywołania negatywnych, nieodwracalnych zmian ekologicznych.

## Podstawowe dane

Ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego iasta Nowa Dęba – Diagnoza stanu istniejącego i Kierunki zagospodarowania przestrzennego – zawierają podstawowe dane w zakresie lokalizacji, planowanego przeznaczenia i polityki przestrzennej obszaru oraz opisu istniejącego stanu, w tym miejscu ograniczono się do odesłania do powyższego opracowania.

### 32. Spis kontrolny parametrów środowiska

Jednym ze sposobów oceny znaczenia oddziaływania proponowanej polityki przestrzennej miasta Nowa Dęba na środowisko przyrodnicze, jest porównanie przewidywanej zmiany w parametrze istniejącego środowiska opisanego charakterystyką gospodarczą i przyrodniczą obszaru z takim samym parametrem, lecz bez wprowadzonych zmian. Analizie poddano jedynie te parametry, które są związane z przewidywaniem oraz ocenianiem określonych oddziaływań.

Parametry przyjęte w analizie w celu określenia warunków wyjściowych, zostały wybrane i opisane w sposób jakościowy na podstawie wymaganych ocen, ustalonych w zakresie czynności koniecznych przy sporządzaniu Diagnozy i Kierunków. Tam gdzie było to możliwe, parametry ujęto w sposób ilościowy.

Istniejące środowisko przyrodnicze zostało scharakteryzowane przez następujące parametry:

1. **meteorologię** – dane meteorologiczne są właściwe dla prognozowania zachowania pióropusza emisji, planowania stanów awaryjnych, kontrolowania sływów;
2. **geologię** – w celu ustalenia stabilności warunków geologicznych podłoża przepuszczalnego, co ma znaczenie przy lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko jak np. wysypisko, oczyszczalnia itd. oraz ustalenia

- wartościowych zasobów geologicznych, tj. o unikalnych cechach indywidualnych czy ustalenia zasobów mineralnych;
3. **glebę** – charakterystyki gleb, jak urodzajność, struktura, podatność na erozję, czy odprowadzenie cieczy są relatywne dla znacznego ułatwienia procesu lokalizacyjnego;
  4. **hydrogeologię** – cechy hydrologiczne mają związek z ułatwieniem lokalizacji planowania działań na wypadek zanieczyszczeń awaryjnych oraz prognozowania rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń;
  5. **topografię** – pozwala na prognozowanie i kształtowanie krajobrazu;
  6. **użytkowanie ziemi** – charakter i rozmiar różnego użytkowania ziemi posiada oczywiste implikacje dla procesu lokalizacyjnego różnych przedsięwzięć o różnym charakterze i stopniu oddziaływania na środowisko. Zarówno istniejące jak i przyszłe wykorzystanie powierzchni ziemi powinno być określone dla wszystkich pewnych form działalności lub wszystkich rodzajów wykorzystania;
  7. **przeznaczenie terenu** – jak rezerwaty przyrody, pasy zieleni, obszary zieleni, itd. będące podstawą wprowadzania ograniczeń;
  8. **rekreację i krajobraz** – obszary będące przedmiotem zainteresowania ze względu na wysoki stopień zachowania harmonijnego krajobrazu oraz zróżnicowane, niepowtarzalne elementy powinny być uwzględniane w polityce przestrzennej miasta w procesie lokalizacyjnym;
  9. **ekosystemy środowiska** – wpływają na lokalizację przedsięwzięć, procesy i decyzje dotyczące wyboru technologii najmniej szkodzących środowisku i kontrolę zanieczyszczeń;
  10. **populacje zwierząt** – oceniane pod kątem różnorodności gatunków, liczebności występowania, egzystencji zagrożonych lub rzadkich gatunków, mają istotny wpływ na sposób gospodarowania przestrzenią;
  11. **lokalne niepokoje** – w celu określenia kluczowych lub spornych kwestii narastających w odpowiedzi na projektowany rozwój, jak również w celu identyfikacji zagadnień będących powodem niepokoju i troski społeczeństwa lokalnego;
  12. **demografię regionalną** – dane demograficzne służą do oceny personalnych skutków lokalizacji, budowy i eksploatacji różnych przedsięwzięć mających istotny wpływ na środowisko przyrodnicze;
  13. **zatrudnienie** – służy prognozowaniu i ocenie poszczególnych oddziaływań;
  14. **własność** – ważnym elementem podlegającym ocenie są skutki projektowanej działalności na dostępność własności (nieruchomości), jej rodzaje oraz rynek własności;
  15. **usługi** – usługi w szeroko pojętym znaczeniu, które służą prognozowaniu i ocenie wpływów.

Parametry środowiska zostały opisane w powyższej dokumentacji i w tym miejscu zrezygnowano z ich przytoczenia, czyniąc odesłanie do odpowiednich punktów opracowania.

### 33. Aktualny stan środowiska

Jakość otaczającego środowiska ustalono w celu dostarczenia podstawowych wielkości do prognozowania skutków działalności rozwojowej.

#### 33.1 W zakresie ochrony powietrza

Na obrzeżach miasta, nie nastąpiło przekroczenie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze. Natomiast w centrum miasta i wzdłuż głównych tras komunikacyjnych zanieczyszczenie powietrza jest na poziomie dopuszczalnych oddziaływań lub w niektórych wypadkach normy jakości środowiska zostały przekroczone.

Jakość otaczającego środowiska ustalona została na podstawie rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28 kwietnia 1998 r. w sprawie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu ( Dz. U. z dnia 6 maja 1998 r. Nr 55, poz. 355 ), zgodnie z załącznikiem Nr 1 do rozporządzenia. Okresowo źródłem zanieczyszczenia powietrza są pożary lasów, na których znajduje się poligon wojskowy. Według danych uzyskanych z Nadleśnictwa, pożary lasów mają miejsce kilka razy w ciągu roku.

#### 33.2 W zakresie ochrony wód

Jakość środowiska wodnego została określona na podstawie rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do gruntu (Dz. U. z dnia 16 grudnia 1991 r. Nr 116, poz. 503).

Większość wód płynących zlokalizowanych na terenie miasta Nowa Dęba charakteryzuje się znacznym stopniem zanieczyszczeń. Wody potoków i cieków w większości zostały zaliczone do III klasy czystości wód, co sprawia, że nadają się one do:

- zaopatrzenia zakładów innych niż zakłady wymagające wody o jakości wody do picia;
- nawadniania terenów rolniczych, wykorzystywanych do upraw ogrodniczych pod szkłem i pod osłonami z innych materiałów, lub nawet pozaklasowe.

Powwyższy stan czystości wód eliminuje możliwość ich wykorzystania do celów rekreacyjnych, uprawiania sportów wodnych oraz do urządzania zorganizowanych kąpielisk.

Z uwagi na wzajemne zależności oraz stan czystości wód powierzchniowych, możliwość trwałego wprowadzenia lokalnych i indywidualnych systemów oczyszczania ścieków w zakresie zwykłego korzystania z wód, w wyniku czego ścieki odprowadzane są do ziemi i do cieków wodnych stanowiących urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, powinna być znacznie ograniczona. To ograniczenie jest wręcz konieczne nawet jeżeli indywidualne systemy oczyszczania ścieków spełniają warunki określone w podanym wyżej przepisie prawnym.

Dlatego docelowo, ścieki socjalno – bytowe powinny być odprowadzane jedynie za pośrednictwem sieci sanitarnej na centralną oczyszczalnię ścieków.

### 33.3 W zakresie świata roślinnego i zwierzęcego

Realizacja zadań sformułowanych w przepisach prawnych w zakresie ochrony świata roślinnego na badanym obszarze polegać będzie przede wszystkim na zapobieganiu, pochodzącemu z zewnątrz, zagrożeniu naturalnych kompleksów i tworów przyrody o wyjątkowej wartości dla społeczeństwa i nauki, a więc ochronie zasobów przyrodniczych objętych granicami kompleksu, noszącego wspólną nazwę „Stawy Buda Stalowa”. Z tego też względu między innymi podstawowe znaczenie ma ochrona wód powierzchniowych leżących w niedalekim sąsiedztwie tego obszaru, jak i maksymalne ograniczenie emisji substancji zanieczyszczających powietrze.

Wpływ miasta na przyległe, powyższe tereny jest znaczący i w miarę możliwości powinien być on ograniczany oraz kontrolowany na poszczególnych etapach działalności w związku z rozwojem gospodarczym Nowej Dęby.

Ponadto układ terenów zieleni miejskiej powinien zapewniać właściwe warunki zdrowotne, klimatyczne i wypoczynkowe, niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkańców miasta, związanych z zamieszkaniem, pracą i wypoczynkiem. Zmiana przeznaczenia terenów, na których znajduje się starodrzew, może być dokonana jedynie za zgodą rejonowego organu rządowej administracji.

Drzewa i krzewy powinny być sadzone w pewnej odległości od granic nieruchomości.

Z praktycznego punktu widzenia przyjmuje się, że te odległości nie powinny być mniejsze niż 3 m dla drzew i 1 m dla krzewów. Nasadzenia nietypowe wymagają indywidualnego ustalenia tej odległości.

### 33.4 W zakresie ochrony walorów krajobrazowych i wypoczynkowych

Teren miasta posiada bardzo ubogą bazę turystyczną, natomiast teren gminy, jest obszarem o charakterze turystyczno - wypoczynkowym, stanowiącym bazę dla czynnej rekreacji, dzięki wysokiej atrakcyjności walorów środowiska (lasy, woda) oraz tradycji kulturowej (pamiątki historyczne, zabytki). Istotne dla rozwoju tej funkcji mają również podjęte w gminie prace, jak np. tworzenie bazy rekreacyjnej w oparciu o rekultywowane tereny poeksploatacyjne kopalni siarki (wyrębiska, hałdy, składowiska), ośrodek „Zalew” w Nowej Dębie oraz wykorzystanie tradycji związanej z hodowlą ryb, czy też prywatnej bazy noclegowej w północno – wschodniej części gminy (agroturystyki). Z tego też względu wskazane jest ograniczenie budowy lub rozbudowy obiektów wpływających szkodliwie na środowisko.

Walory krajobrazowe środowiska podlegają ochronie, polegającej na ich zachowaniu, kształtowaniu lub odtworzeniu. Formy ochrony odnoszą się do wszystkich walorów krajobrazowych, nawet w obszarach specjalnych. W stosunku do wytypowanych obszarów reprezentujących krajobraz wypoczynkowy lub mających potencjalną wartość rekreacyjną zaleca się, aby zasady ochrony krajobrazu były respektowane przy wydawaniu decyzji lokalizacyjnych.

### 33.5 W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami

Hałas związany z użytkowaniem głównej drogi przelotowej (droga krajowa Nr 9) powoduje istotne oddziaływanie na środowisko. Poziom dźwięku w odległości około 50 m od pasa drogowego, mierzony jako krótkotrwały poziomy dźwięku wynosi do 75,0 dB (A). Przyjęto, że szумы akustyczne wytworzone przez linie elektroenergetyczne w zależności od pogody

wynoszą średnio około 30,0 dB (A), tj. na poziomie szmeru w mieszkaniu i na poziomie rwania kartki papieru. Z uwagi na charakterystykę gospodarczą miasta i istniejącą zabudowę zasięg zagrożenia hałasem powinien być wyznaczany przez wartość dzienną 60,0 dB (A) w centrum miasta oraz 45,0 dB (A) na pozostałym terenie.

Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powodowany przez poszczególne grupy źródeł hałasu z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne oraz starty, lądowania i przeloty statków powietrznych dla istniejącego i przyszłego przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 66, poz. 436), powinien wynosić:

Przeznaczenie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony w równoważnym poziomie dźwięku A w dB			
	drogi lub linie kolejowe		pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu	
	pora dnia – przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	pora nocy – przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	pora dnia – przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia	pora dnia – przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
1	2	3	4	5
<b><u>Kategoria 2:</u></b> - Tereny wypoczynkowo – rekreacyjne poza miastem, - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	55,0	45,0	45,0	40,0
<b><u>Kategoria 3:</u></b> - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, - Tereny zabudowy zagrodowej	60,0	50,0	50,0	40,0

Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określono odrębnie dla godzin od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> (pora dnia) i dla godzin od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> (pora nocy).

Nie przewiduje się wyższego poziomu hałasu dla terenów w strefie śródmiejskiej ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych z uwagi na liczbę mieszkańców w Nowej Dębie w wysokości 12.307 osób. Wykonywanie w obiektach budowlanych lub na terenie nieruchomości działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnego natężenia hałasu w środowisku jest zabronione. Wszelkie zamierzone działania nie mogą powodować wibracji przenikających do środowiska o natężeniu oddziałującym szkodliwie, zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz na otaczające obiekty budowlane.

{(skreślono)}<sup>4</sup>

### 33.6 W zakresie ochrony przed odpadami i innymi zanieczyszczeniami

Na badanym obszarze nie przewiduje się wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów. Wykluczone jest również składowanie odpadów celem ich unieszkodliwiania, a jednostkach osadniczych przewidzieć należy miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* <sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* <sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

Pilną potrzebą jest realizacja przez miasto programu gospodarki odpadami w ramach programów zrównoważonego rozwoju, jakie wynikają z polityki ekologicznej państwa, a o których mowa w art. 90 ust. 3 ustawy o ochronie środowiska. Wykonanie tych programów należy do zadań własnych Gminy od 1 stycznia 1999 r., stanowią one podstawę realizacji wszelkich przedsięwzięć w zakresie gospodarki odpadami.

Odpady posiadające wartość użytkową winny być wykorzystane w celach:

- 1) przemysłowych, w tym energetycznych, a także budowlanych, jako surowce wtórne w całości lub w części, bezpośrednio lub przez przetwarzanie;
- 2) nieprzemysłowych, a w szczególności do kształtowania powierzchni gruntów lub ich dostosowania do określonych potrzeb, a także nawożenia lub ulepszenia gleby.

Powstawanie odpadów powinno być eliminowane lub ograniczane przez wytwarzających odpady i odbiorców odpadów niezależnie od stopnia uciążliwości bądź zagrożeń dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także niezależnie od ich ilości lub miejsca powstawania.

Dopiero, kiedy odpady nie mogą być wykorzystane gospodarczo, to mogą być unieszkodliwiane lub składowane. Wyznaczenie składowiska odpadów dokonywane jest w trybie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. Podobnie, wyznaczenie terenu przeznaczonego pod budowę urządzeń termicznych do spalania odpadów lub budowę kompostowni następuje w trybie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

### 33.7 W zakresie ochrony przed promieniowaniem

Na analizowanym terenie sugeruje się wprowadzenie bezwzględnego zakazu działalności powodującej powstawanie promieniowania niejonizującego i jonizującego, stwarzającego możliwość zagrożenia zdrowia oraz życia ludzi albo uszkodzenie lub zniszczenie środowiska.

Działalność gospodarcza na terenie miasta, w wyniku której powstają odpady powinna być na każdym etapie realizacji inwestycji rozpatrywana na tle całego obszaru gminy.

Gospodarcze wykorzystanie odpadów przemysłowych zawierających substancje promieniotwórcze może nastąpić na podstawie decyzji wojewody. Do odpadów promieniotwórczych nie zalicza się odpadów, które dozór jądrowy uzna, że nie stanowią zagrożenia radiologicznego. Dopiero wtedy podlegają one regulacji ustawy o ochronie środowiska.

Rzeczywistą treść ustawowego obowiązku stosowania środków zabezpieczających przed oddziaływaniem źródeł promieniowania przez jednostki organizacyjne, które wytwarzają, używają, przemieszczają lub przechowują substancje promieniotwórcze albo używają urządzeń wytwarzających promieniowanie szkodliwe dla ludzi i środowiska, należy w każdym indywidualnym przypadku rozpatrywać w oparciu o przepisy szczegółowe w tym zakresie.

### 34. Źródła powstawania zanieczyszczeń i uciążliwości

Źródła powstawania zanieczyszczeń i uciążliwości dla środowiska przyrodniczego omówiono dla poszczególnych oddziaływań w zakresie proponowanej polityki przestrzennej.



### 34.1 Gospodarka wodna

Istniejące ujęcia wody i zrealizowana sieć zabezpieczają docelowe potrzeby mieszkańców miasta Nowa Dęba. Proponuje się adaptację istniejącej sieci wodociągowej. Nie przewiduje się istotnych zmian w zakresie zapotrzebowania na wodę w stosunku do istniejącego stanu.

Ustalając zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych przyjęto, że podczas czerpania wody do gaszenia pożarów z sieci wodociągowej zostanie wstrzymany pobór wody do innych celów.

W celu zachowania optymalnych warunków ekonomiczno – środowiskowych dla budowy, rozbudowy i modernizacji systemów wodociągowych wskazane jest utrzymanie obecnego charakteru zabudowy, z ewentualnym dogęszczeniem obiektów budownictwa mieszkaniowego.

Wydajność istniejącego ujęcia wody podziemnej jest jednak ograniczona, bowiem w strefie pośredniej ochrony tego ujęcia znajduje się oczyszczalnia ścieków dla miasta i gminy Nowa Dęba. Ustalone zasoby dyspozycyjne są znacznie większe niż możliwości techniczne ujęcia, bowiem te ograniczone zostały przez sam zasięg leja depresyjnego. Powiększenie jego promienia może spowodować zintensyfikowany napływ zanieczyszczeń łącznie z infiltrującą wodą gruntową. Ten stan rzeczy może spowodować pogorszenie jakości ujmowanej wody pitnej i zagrożenie bakteriologiczne.

Potencjalnym źródłem zanieczyszczeń może być cmentarz znajdujący się w strefie pośredniej ochrony sanitarnej ujęcia. Na terenie ochrony pośredniej mogą być zabronione roboty i czynności, powodujące zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, a w szczególności lokalizowanie cmentarzy.

Lokalizacja ognisk zanieczyszczeń i specyfika hydrogeologiczna warunków panujących w otoczeniu ujęcia, decydują o tym, że nie jest możliwe całkowite uniknięcie ich negatywnego wpływu na jakość wód podziemnych. Także ewentualna likwidacja nie może przynieść pożądanych efektów, bo strefa wód przypowierzchniowych mogła zostać już trwale zanieczyszczona. Zresztą byłoby to przedsięwzięcie obarczone znacznymi kosztami. Niezwłocznie zatem, na drodze badań, należy ustalić aktualny stopień oddziaływania oczyszczalni ścieków i cmentarza na jakość wód podziemnych. Brak jest oceny rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, zarówno w sensie aktualnego zasięgu skażeń, jak i dynamiki zmian. W tej sytuacji za niezbędne uznaje się wykonanie oceny oddziaływania na środowisko wód podziemnych oczyszczalni ścieków i cmentarza.

Niezależnie od tego rola cmentarza i oczyszczalni powinny być systematycznie ograniczane, aż do całkowitego zaprzestania eksploatacji i rozpoczęcia prac rekultywacyjnych.

### 34.2 Gospodarka ściekowa

Przewiduje się utrzymanie oczyszczalni ścieków komunalnych w Nowej Dębie o aktualnej przepustowości  $Q = 3.500 \text{ m}^3/\text{db}$ , obsługującej jednocześnie miasto oraz miejscowość Tarnowska Wola. Projektowana przepustowość istniejącej oczyszczalni ma wynosić  $6.720 \text{ m}^3/\text{db}$ .

Na terenie Miasta jest bardzo wysoki stopień skanalizowania (około 80,0%). Jako docelowy stopień skanalizowania całego terenu Miasta przyjmuje się ilość osób korzystających z sieci sanitarnej na poziomie 85,0% ogółu mieszkańców. Indywidualne systemy oczyszczające

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

mogą być stosowane jedynie w uzasadnionych przypadkach w przypadku zabudowy rozproszonej.

W Mieście istnieje również sieć kanalizacji deszczowej, funkcjonującej jednak tylko w niewielkiej części.

### 34.3 Gospodarka odpadami

Na terenie Gminy i Miasta brak jest gminnego wysypiska odpadów komunalnych oraz innego systemu utylizacji odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych. Nie istnieje również system utylizacji odpadów medycznych i weterynaryjnych. Projektowanymi kierunkami w zakresie gospodarki odpadami są:

- minimalizacja wytwarzanych odpadów u źródła;
- zastosowanie w praktyce technologii bezodpadowych lub powodujących powstawanie minimalnych ilości odpadów w oparciu o tzw. „czyste” technologie;
- wykorzystanie odpadów jako surowców wtórnych w procesie gospodarczego wykorzystania odpadów.

Powyższe propozycje pozwolą na znaczne ograniczenie ilości odpadów. Dopiero odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo ze względów technicznych, technologicznych lub ekonomicznych, będą poddane utylizacji.

Na terenie Miasta istnieje już system organizacyjny cyklicznego odbioru odpadów bezpośrednio z posesji prywatnych. Wywozem gromadzonych odpadów oraz ich utylizacją zajmuje się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z Nowej Dęby. Odpady wywożone są na wysypisko odpadów komunalnych w Piasecznie. Wysypisko to nie spełnia warunków składowania odpadów i nie zostało dostosowane do wymagań ustanowionych przez ustawę o odpadach. Jego rezerwa pojemności można szacunkowo określić tylko na 2 lata.

Według opracowanego w 1999 r. programu gospodarki odpadami przyjęto następujące kierunki działania:

- zapewnienie możliwości unieszkodliwiania odpadów komunalnych poza terenem gminy;
- selektywna zbiórka odpadów przy czynnej współpracy Urzędu Gminy z jednostkami będącymi odbiorcami odpadów;
- prowadzenie ewidencji ilościowej i jakościowej odpadów wytwarzanych na terenie miasta i gminy;
- wprowadzenie obowiązku selektywnego gromadzenia odpadów nadających się do gospodarczego wykorzystania.

Jako proces utylizacji odpadów organicznych przewidziano kompostowanie. Za celowe należy uznać prowadzenie gospodarki odpadami, jako przedsięwzięcie wspólne z sąsiednimi gminami.

W trakcie działalności usługowo – rzemieślniczej o charakterze uciążliwym mogą powstawać odpady niebezpieczne lub odpady inne niż niebezpieczne w ilości powyżej jednego tysiąca ton rocznie. Ponieważ obowiązek usuwania lub unieszkodliwiania odpadów spoczywa na wytwarzającym odpady, może on zgodnie z opracowanym sposobem postępowania z odpadami zlecić go odbiorcy odpadów.

Wprowadzenie bezwzględnego obowiązku selektywnego postępowania z odpadami ma istotne znaczenie dla gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne powinny być w pierwszej

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

kolejności magazynowane w miejscach ich powstawania i wywożone. Wyklucza się unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych w miejscach ich powstawania.

#### 34.4 Zanieczyszczenie powietrza

Zanieczyszczenie powietrza jest powodowane przez ruch pojazdów samochodowych. Dlatego też koniecznym wydaje się odpowiednie kształtowanie nowej zabudowy, która umożliwi właściwy ruch masom powietrza, poprzez wzrost prędkości wiatru. Przy niskich źródłach (samochody, kominy domów) wzrost prędkości ma zawsze dodatni skutek, towarzyszy mu bowiem rozwój ruchów turbulencyjnych, które rozpraszają zanieczyszczenia ku górze.

Ewentualne nowe źródła emisji należy instalować na kierunku, z którego najrzadziej wieją wiatry ku terenom chronionym. Przy lokalizacji kilku źródeł emisji należy tak je ustawiać, aby na najczęściej notowanych kierunkach smugi dymów nie nakładały się. Nie będą wtedy się tworzyć strefy kumulowania zanieczyszczeń ze wszystkich emitorów.

Ponadto, dodatkowym źródłem zanieczyszczenia powietrza jest emisja substancji zanieczyszczających, spowodowana pożarami lasów (kilka w ciągu roku) oraz pochodzących z palenisk domowych.

Do większości nieruchomości i obiektów budowlanych doprowadzono już sieć gazową. Podłączenie do sieci posiada około 85% budynków mieszkalnych, co pozwala na opalanie gazem i zmniejszenie niskiej emisji.

W budynkach, do których nie jest jeszcze doprowadzony gaz ziemny i do których docelowo nie zostanie on podłączony, wskazane jest przeprowadzenie modernizacji istniejących kotłowni węglowych na kotłownie opalane olejem opałowym, gazem płynnym lub energią elektryczną. Szczególnie istotne jest wyeliminowanie ogrzewania paliwem stałym, zwłaszcza w okolicach o skoncentrowanej zabudowie oraz tam, gdzie ewentualnie przewiduje się rozwój baz dla turystyki i rekreacji.

Dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych ciepłowni wykorzystujących paliwo ekologiczne, czyli obsadzenia obszarów nieużytków gatunkiem szybko rosnącej wierzby wiciowej.

#### 34.5 Hałas, wibracje, promieniowanie

Głównym źródłem hałasu będzie praca silników pojazdów samochodowych i odpowiednio natężenie ruchu drogowego wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Przyjęto, że pojazdy będą powodować hałas zewnętrzny, mierzony podczas postoju pojazdów z odległości 3 m i nie będzie on przekraczać dopuszczalnych wartości w zależności od rodzaju pojazdu, tj. w granicach 84 - 85 dB (A).

Zmniejszenie poziomu hałasu nastąpi na skutek ekranowania przez budynki, instalacje i urządzenia, a także przez pasy drzew i krzewów tam gdzie jest to możliwe.

Nie przewiduje się powstawania źródeł wibracji mogących znacząco oddziaływać na otoczenie i budynki sąsiedzkie.

Źródłem promieniowania niejonizującego będą stacje transformatorowe i linie wysokiego napięcia. Teren Miasta zasilany jest w energię elektryczną z dwóch Głównych Punktów Zasilania:

- GPZ 110/15/6 kV - w Nowej Dębie,

z którego została poprowadzona linia wysokiego napięcia EN 110 kV „Nowa Dęba – Kolbuszowa” oraz z:

- GPZ 220/110/15 kV - w Chmielowie,

z którego została przeprowadzona linia wysokiego napięcia EN 110 kV Chmielów – Nowa Dęba.

Pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi należy pozostawić tereny w dotychczasowym użytkowaniu. Zasięg oddziaływania sięga około 7,5 m od osi linii, bez istotnego ujemnego oddziaływania na rośliny.

Proponuje się, aby część linii napowietrznych SN-15 kV była wymieniana sukcesywnie na linie kablowe w terenach zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania.

### 35. Obciążenie środowiska

Obciążenie środowiska ustalono szacunkowo metodą uproszczoną w oparciu o dotychczasowy sposób gospodarowania przestrzenią.

W części centralnej i wzdłuż głównych tras komunikacyjnych szacuje się obciążenie na poziomie obciążenia degradującego, wprowadzającego zaburzenia pozostające w równowadze ekologicznej i powodujące powstawanie obszarów ekologicznie zagrożonych. Przy tym drugim poziomie obciążenia środowiska ekosystemy jeszcze funkcjonują, lecz tracą możliwość samoistnego usuwania uszkodzeń. Wykonanie obwodnicy pozwala na zmniejszenie obciążenia i zachowanie równowagi przyrodniczej, przy założeniu budowy jej fragmentu na obszarze korytarza ekologicznego na estakadzie.

Na obrzeżach miasta szacuje się obciążenie dopuszczalne, nie przekraczające pojemności środowiska, ekonomicznie uzasadnione, które nie wywołuje negatywnych skutków ekologicznych i pozwala na samoregulację antropogenicznie obciążonych ekosystemów.

### 36. Ocena wymierna wpływu na środowisko przyrodnicze

Przy zastosowaniu macryc wzajemnych oddziaływań oraz przy zastosowaniu odpowiednich kodów opisowych dla przewidywanych wpływów (Canter 1990 c) określono, że kompleksowa ocena proponowanej polityki przestrzennej miasta Nowa Dęba na środowisko przyrodnicze mieścić się będzie w zakresie **A. – oddziaływania niekorzystnego** (przedstawiającego negatywne następstwa, oznaczające bądź degradację aktualnej jakości czynnika środowiskowego, bądź spowodowanie jego zniszczenia ze środowiskowego punktu widzenia).

Ten średni ujemny wpływ będzie oddziaływać na potencjalne utrzymanie przy życiu, wykorzystanie rekreacyjne i handlowe zasobów biofizycznych w sposób wystarczający dla obniżenia poniżej poziomu akceptowanych społecznie wartości tych zasobów.

Powyższy średni ujemny wpływ na środowisko przyrodnicze można już jedynie minimalizować na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i działalności inwestycyjnej oraz poprzez stosowanie właściwych rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych, a także organizacyjnych.

Przy ocenie posłużyła się metodą wskaźnikową wykorzystywaną do porównania trzech opcji pod względem całości wpływów środowiskowych, obejmującą wiele poszczególnych

wpływów oraz w celu identyfikacji wariantu najmniej szkodzącemu środowisku. Metoda ta została oparta na ocenianiu ilościowym wielkości, zasięgu i przewidywanego czasu trwania wpływów z oszacowaniem prawdopodobieństwa jego występowania. Ocenie poddano wpływy wynikające z proponowanej polityki przestrzennej na środowisko przyrodnicze w odniesieniu do całego obszaru objętego opracowaniem i opisanego charakterystyką gospodarczo – przyrodniczą. Poszczególne wpływy oszacowano w odniesieniu do wszystkich komponentów środowiska we wzajemnym powiązaniu.

Wyniki wykonane powyższymi metodami były zbieżne.

#### Charakterystyka jakościowa proponowanej polityki przestrzennej

Wpływ	Wielkość	Zasięg	Czas trwania
Gospodarka wodna	mała	miejscowy	długi
Gospodarka ściekowa	mała	miejscowy	długi
Gospodarka odpadami	średnia	miejscowy	długi
Zanieczyszczenie powietrza	mała	lokalny	długi
Hałas, wibracje, promieniowanie	mała	miejscowy	średni

gdzie:

- **wielkość mała** – będzie oddziaływać na te same zasoby biofizyczne podane powyżej, lecz na poziomie odbioru społecznego w stopniu postrzeganym jako raczej nieodpowiadający, niż nie do przyjęcia;
- **wielkość średnia** – może, jeżeli nie jest łagodzona, oddziaływać na potencjalne utrzymanie przy życiu, wykorzystanie rekreacyjne i handlowe zasobów biofizycznych w sposób wystarczający do obniżenia poniżej poziomu akceptowanych społecznie wartości tych zasobów;
- **zasięg miejscowy** – jest ograniczony do obszaru schematu ujęcia wody instalacji uzdatniania wody, dróg dojazdowych i linii przesyłowych itd.;
- **zasięg lokalny** – oddziaływania mogą występować wszędzie w obszarze działu wodnego, w górze lub w dole rzeki od projektowanej inwestycji;
- **czas trwania średni** – oddziaływania kończą się w ciągu 10 lat od momentu ich wystąpienia;
- **czas trwania długi** – oddziaływania trwają dłużej niż 10 lat.

#### Charakterystyka ilościowa proponowanej polityki przestrzennej

Wpływ	Wielkość	Zasięg	Czas trwania	Suma
Gospodarka wodna	10	10	05	25
Gospodarka ściekowa	10	10	05	25
Gospodarka odpadami	20	10	05	35
Zanieczyszczenie powietrza	10	20	05	45
Hałas, wibracje, promieniowanie	10	20	05	35
Suma	-	-	-	<b>150</b>

Kompleksowe ocena proponowanej polityki przestrzennej na środowisko przyrodnicze tylko nieznacznie przekracza dopuszczalny minimalny poziom oddziaływań na środowisko, które wynosi 125 punktów. Dla miasta Nowa Dęba ocena ta wyniosła łącznie 150 punktów i leży w zakresie średniego oddziaływania ujemnego w przedziale 126 ÷ 250 punktów.

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

Dotkliwość wpływu jest tym mniejsza, im bardziej zbliżona jest do minimum, ustalonego na poziomie emisji (przeciętnej miary).

### 37. Podsumowanie i wnioski

1. Przy dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu, wyznaczona metodą uproszczoną wielkość pojemności środowiska, nie została przekroczona, chociaż wzdłuż głównych tras komunikacyjnych i w centrum miejscowości obciążenie degradujące naruszyło równowagę ekologiczną, powodując tym samym powstawanie obszarów ekologicznie zagrożonych. Przy tym poziomie obciążenia, ekosystemy jeszcze funkcjonują, lecz tracą możliwość samoistnego usuwania uszkodzeń.
2. Istnieje możliwość odpowiedniej terapii, powodującej zmniejszenie obciążenia degradującego, jednakże dalsze obciążenia mają charakter letalny, które prowadzą już do katastrofy ekologicznej. Przedstawione rozwiązania przestrzennego zagospodarowania powodują ograniczenie obciążenia degradującego i zachowanie równowagi przyrodniczej.
3. Kompleksowa ocena proponowanej polityki przestrzennej na środowisko przyrodnicze mieści się w zakresie oddziaływania niekorzystnego (przedstawiającego negatywne następstwa, oznaczające degradację aktualnej jakości czynnika środowiskowego, bądź spowodowanie jego zniszczenia ze środowiskowego punktu widzenia).
4. Powyższe ujemne oddziaływanie można ograniczyć do poziomu minimalnego w trybie planowania przestrzennego na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz na drodze realizacji, przedsięwzięć inwestycyjnych najmniej szkodzących środowisku.
5. Realizacja kierunków zagospodarowania przestrzennego zaproponowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba przyczyni się do stabilizacji procesów przyrodniczych oraz równowagi przyrodniczej na terenie miasta. Za najważniejsze należy uznać dwa rodzaje działań zaproponowanych w przedmiotowym Studium. Są to:
  - kształtowanie systemu przyrodniczego miasta, związane funkcjonalnie z otoczeniem gminy, co zapewni utrzymanie ciągłości struktur ekologicznych, a przez to ich wzmocnienie;
  - działania podejmowane na zdegradowanym obszarze przemysłowym, które mają na celu wzmocnienie struktur przyrodniczych i odporności środowiska przyrodniczego.

Istotną będzie również realizacja zamierzonego opracowania „Programu ochrony środowiska miasta i gminy Nowa Dęba”.

## VII. Ocena skutków ekonomicznych realizacji proponowanych kierunków rozwoju w mieście i gminie Nowa Dęba

### 38. Aktualny stan finansów miasta i gminy Nowa Dęba - jako tło analizy

Aktualny stan finansów miasta i gminy Nowa Dęba na 2001 rok obrazuje ostatni uchwalony budżet gminy.

Budżet ustala przewidywane dochody budżetowe w wysokości 19 920 074 zł. Ustala nadwyżkę dochodów nad wydatkami wynoszącą 750 000 zł z przeznaczeniem na spłatę pożyczek i kredytów.

Deficyt budżetowy wyniesie 758 000 zł i zostanie pokryty pożyczką na budowę kanalizacji sanitarnej w Tarnowskiej Woli.

Głównymi aktualnymi źródłami dochodów miasta i gminy są:

- ❖ Dochody z podatków i opłat lokalnych (podatek rolny, podatek od nieruchomości, podatek od środków transportu, karta podatkowa, opłaty skarbowe i inne) - 5 132 000 zł,
- ❖ Udział w podatkach dochodowych od osób fizycznych i prawnych – 2 579 000 zł,
- ❖ Subwencje: oświatowa podstawowa i rekompensująca: 6 474 000 zł i 2 627 000 zł,
- ❖ Dotacje celowe (opiek społeczna, oświetlenie ulic, administracja) – 1 875 000 zł,
- ❖ Dochody ze sprzedaży, dzierżawy mienia gminnego i komunalnego oraz sprzedaży wody - 680 000 zł,
- ❖ Pozostałe dochody - 202 000 zł,
- ❖ Dochody własne jednostek organizacyjnych gminy - 251 000 zł,
- ❖ Darowizny pieniężne mieszkańców na budowę kanalizacji - 100 000 zł.

Planowane obecnie wydatki to:

1. Utrzymanie szkół podstawowych, gimnazjum, - 7 846 000 zł,
2. Utrzymanie przedszkoli i klas 0 - 1 722 000 zł,
3. Utrzymanie SOSIR i LZS - 352 000 zł,
4. Dotacja do Samorządowego Ośrodka Kultury - 655 000 zł,
5. Utrzymanie administracji rządowej - 2 335 000 zł,
6. Straż Miejska - 158 000 zł,
7. Opieka społeczna - 2 593 000 zł,
8. OSP - 180 000 zł,
9. Wydatki związane z utrzymaniem miasta - 764 000 zł,
10. Wydatki na oświetlenie miasta i gminy - 300 000 zł,
11. Roboty publiczne i melioracje - 60 000 zł,
12. Odsetki od pożyczek i kredytów - 710 000 zł,
13. Profilaktyka alkoholowa i dofinansowanie stowarzyszeń i kół - 130 000 zł,
14. Inne wydatki, geodezja, studium zagospodarowania przestrzennego, podziały działek, wycena lokali - 110 000 zł,
15. Rezerwa - 175 000 zł,
16. Ochrona środowiska - 5 480 000 zł.

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

Obecny poziom podatków lokalnych od nieruchomości w mieście i gminie Nowa Dęba kształtuje się następująco (w zł):

	19 98	199 9
Podatek do budynków mieszkalnych	0,2 8	0,3 2
Podatek od budynków związanych z działalnością gospodarczą	8,5 0	10, 50
Podatek od pozostałych budynków		2,5 0
Podatek od gruntów związanych z działalnością gospodarczą	0,3 5	0,1 5

### 39. Aktualne wydatki na inwestycje i remonty miasta i gminy Nowa Dęba jako tło oceny

Założenia budżetu miasta i gminy Nowa Dęba proponują następujące nakłady na inwestycje i remonty w 2001 roku:

1. Budowę Domu Ludowego i strażnicy OSP w Cyganach - 160 000 zł,
2. Budowę Szkoły Podstawowej nr 3 os. Dęba - 200 000 zł,
3. Modernizację sali gimnastycznej w Szkole Podstawowej w Chmielowie - 150 000 zł,
4. Budowę kanalizacji sanitarnej w Tarnowskiej Woli - 1 200 000 zł,
5. Budowę oświetlenia (ul. Bieszczadzka) oraz wymianę na terenie gminy lamp na energooszczędne - 280 000 zł,
6. Budowę drogi (Zagroble) w Jadachach - 330 000 zł,
7. Budowę drogi (Kolnica) w Chmielowie - 400 000 zł,
8. Budowę drogi (Koniec) w Chmielowie - 400 000 zł,
9. Budowę ul. Kwiatkowskiego i ul. Konopnickiej w Nowej Dębie – 330 000 zł,
10. Przepięcie kolektorów burzowych w Nowej Dębie - 170 000 zł,
11. Modernizację Szkoły Podstawowej w Jadachach (zmiana ogrzewania, wymiana okien)- 250 000 zł,
12. Remont budynków komunalnych (dachy, elewacje, wymiana okien) - 350 000 zł,
13. Modernizację Szkoły Podstawowej nr 2 w Nowej Dębie - 100 000 zł,
14. Zakupy inwestycyjne - samochód dla Straży Miejskiej - 60 000 zł,
15. Projekty infrastruktury - 300 000 zł,
16. Projekt dworca autobusowego, parku zieleni oraz modernizacji basenu - 140 000 zł,
17. Projekt kotłowni miejskiej - 200 000 zł,
18. Wykonanie rowów melioracyjnych os. Dęba - 100 000 zł,
19. Dofinansowanie dla PGKiM - 60 000 zł,
20. Remonty i modernizacje drogi w Cyganach oraz ul. Cegielnianej – 200 000 zł,
21. Modernizację wodociągu Chmielów, Cygany - 50 000 zł,
22. Dofinansowanie stacji utylizacji odpadów szpitalnych - 50 000 zł.
- 23.
40. Ocena skutków ekonomicznych realizacji proponowanych kierunków rozwoju

Planowane kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta obejmują:

**OBSZAR ZURBANIZOWANY POŁUDNIOWY** – miasta NOWA DĘBA charakteryzuje się strukturą pasmową, ułożone południkowo wzdłuż ciągu komunikacyjnego, o funkcjach

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*



przemysłowo- usługowo- mieszkaniowych oraz ponadlokalnych funkcjach specjalnych. W mieście daje się wyodrębnić sześć stref funkcjonalnych:

- strefa IVa (Dęba Wieś) o dominującej funkcji mieszkaniowej z udziałem funkcji specjalnej oraz rezerwami terenowymi dla działalności gospodarczej (teren północnej Lokalnej Strefy Ekonomicznej),
- strefa IVb (Nowa Dęba) – kompleks osadniczo-przemysłowo-wojskowy zainwestowaniu przemieszanym z terenami leśnymi związany przestrzennie na północy z osadnictwem Dęby Wsi i występującymi tam rezerwami terenowymi. Obszerne kompleksy leśne występujące w tej strefie związane są w części wschodniej z terenem poligonu. Odporność środowiska w tej części jest osłabiona w wyniku wykorzystywania lasu dla funkcji specjalnych (niszczenie siedlisk).
- strefa IVc (kompleks przemysłowy „Dezamet”) z rozproszonymi w lesie obiektami przemysłowymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej osłabiającymi odporność środowiska leśnego. Strefa ta jest istotnym węzłem konfliktowym wymagającym przemyślanej, określonej polityki prowadzącej do umiarkowanego rozwoju urbanizacji przy jednoczesnym wzmocnieniu ekologicznej odporności narażonych na degradację siedlisk leśnych.
- strefa IVd (Poręby Dębskie) o funkcji osadniczo-rolnej położona równoleżnikowo na południe od zwartej zabudowy miejskiej, przecięta szerokotorową linią kolejową (LHS), stanowi południową rezerwę terenową jako potencjalne tereny rozwojowe miasta dla funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej (południowa Lokalna Strefa Ekonomiczna).
- strefa IVe (zachodni kompleks leśny) z urządzeniami miejskiej infrastruktury technicznej.
- strefa IVf (wschodni kompleks leśny) o ponadlokalnych funkcjach specjalnych – poligon wojskowy.

Znaczne nagromadzenie funkcji pozaprzyrodniczych na terenach leśnych w mieście osłabia odporność siedlisk leśnych, zwłaszcza że funkcje te stanowią istotne wartości związane z funkcjonowaniem i gospodarczym rozwojem miasta dlatego w perspektywie nie będą eliminowane, tym bardziej, że są mocną stroną miasta Nowa Dęba i sprzyjają jego potencjalnemu rozwojowi.

Tendencją ujawniającą się w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego jest dążenie do wykrystalizowania i utrwalenia układu pasmowo-węzłowego, funkcjonalnie związanego z szyną komunikacyjną oraz nałożonymi na nią węzłami koncentracji usług o różnym stopniu obsługi. W studium uznaje się za słuszną politykę przestrzenną zmierzającą do kontynuowania tej zasady.

Na obszarze miasta poza strefami leśnymi: IVe i IVf Studium wyodrębnia 9 jednostek strukturalnych:

- centrum usługowo-mieszkaniowe w rejonie ul. Kościuszki i Al. Zwycięstwa z usługami zlokalizowanymi między tymi ulicami oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną występującą głównie na południe od Al. Zwycięstwa i częściowo na

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* {}<sup>5</sup> *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* {}<sup>4</sup> *Zmiana nr 2 Studium*

północ od ul. Kościuszki z rezerwą terenową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny położone w północnej części jednostki);

- jednostki o dominującej funkcji mieszkaniowej głównie o niskiej intensywności (3):
  - Dęba,
  - Olszyna - Zagórze,
  - Poręby Południe,
- jednostki o funkcjach produkcyjnych (3):
  - Kompleks Zakładów Metalowych „Dezamet”,
  - Północno- Zachodnia Dzielnicza Przemysłowo-Składowa (rejon ul. Ogrodowej),
  - Północna Lokalna Strefa Ekonomiczna (Dęba Wieś)
- jednostka o funkcjach mieszanych (Poręby Dębskie): mieszkaniowej oraz produkcyjnej - południowa Lokalna Strefa Ekonomiczna.

### **Ocena skutków ekonomicznych proponowanych kierunków rozwoju na obszarach objętych ochroną przyrody i działaniami proekologicznymi**

Na skutek wprowadzenia zawartych w "Studium uwarunkowań ..." kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów objętych ochroną przyrody nastąpi w pierwszej fazie wzrost inwestycji przeznaczonych na:

- ochronę obszarów i obiektów prawnie chronionych,
- rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych na obszarach rekultywowanych terenów przemysłowych,
- ograniczenia funkcji rolniczych ze względu na znajdujące się tutaj niewielkie kompleksy gleb pochodzenia mineralnego wysokich klas bonitacyjnych III-IVa,
- kształtowania systemu ekologicznego.

Rekultywacja obiektów z terenu gminy takich jak: zbiornik osadów poflotacyjnych "Cygany, osadnik szlamów poflotacyjnych wód złożowych "Ocice", wyrobisko kopalni siarki "Machów" terenu górniczego "Tarnobrzeg II" w kierunku rekultywacji rekreacyjno-wodnym, oraz rekultywacja lokalnych wyrobisk surowców mineralnych i hałd odpadów powyrobiskowych wymaga znacznych nakładów inwestycyjnych z budżetu miasta i gminy. Istnieje tutaj również możliwość ubiegania się o środki pomocowe z UE – SAPARD, ISPA i inne programy bilateralne.

Zwrotu wymienionych nakładów można oczekiwać w ciągu 10 - 15 lat na skutek podniesienia atrakcyjności turystyczno - krajoznawczej terenu oraz usunięcia zagrożeń ekologicznych.

### **Ocena skutków ekonomicznych proponowanych kierunków rozwoju na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym obszarach wyłączonych z zabudowy**

Niekorzystne warunki dla rozwoju rolnictwa w mieście Nowa Dęba tzn. znaczny udział lasów, niska jakość gleb, rosnąca rola funkcji pozarolniczych w tym produkcyjnej, mieszkaniowo-usługowej i specjalnej powodują konieczność ograniczenia funkcji rolniczych.

Na skutek tych działań może nastąpić spadek poziomu podatku rolnego przy jednoczesnym wzroście nakładów na rozwój innych funkcji zwłaszcza produkcyjnej i turystycznej dla potrzeb pobliskiego Tarnobrzegu.

Możliwe jest także wprowadzenie ochrony gruntów ornych o dobrych glebach z przeznaczeniem na uprawy ogrodniczo-sadownicze na potrzeby zaopatrzenia mieszkańców miasta Nowa Dęba. Wiązą się z tym nakłady inwestycyjne aktywizujące tę funkcję.

### **Ocena skutków ekonomicznych proponowanych kierunków rozwoju na obszarach zabudowanych, w tym na obszarach wymagających przekształceń lub rehabilitacji**

Obszary wymagające rehabilitacji i przekształceń położone są w mieście - na terenie "Dezamet", znajdującego się w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, terenach chaotycznej zabudowy mieszkaniowej w Starej Dębie oraz w rejonach koncentracji samowolnie zrealizowanych kompleksów garażowych. Z tymi kierunkami rozwoju wiązą się nakłady inwestycyjne, które mogą zostać rekompensowane wzrostem podatku od nieruchomości oraz opłat adiacenckich.

### **Ocena skutków ekonomicznych proponowanych kierunków rozwoju na obszarach przeznaczonych pod zabudowę, w tym na obszarach przewidywanych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej i przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną**

Tereny rozwojowe dla funkcji mieszkaniowej o charakterze ekstensywnym i funkcji usługowej o charakterze lokalnym zlokalizowane są głównie w części północnej miasta (Stara Dęba) gdzie są uzupełnieniem istniejącej zabudowy głównie jednorodzinnej oraz w części południowej miasta (Poręby Dębskie) jako nowe zespoły mieszkaniowe.

W centralnej części miasta zlokalizowane są tereny dla funkcji mieszkaniowej o charakterze intensywnym oraz ogólnomiejskich funkcjach usługowych. Na północ od osiedla spółdzielczego (rejon ul. Konopnickiej) znajdują się tereny przeznaczone pod zorganizowane formy budownictwa.

Z realizacją tych kierunków związane są nakłady inwestycyjne na uzbrojenie opisywanych terenów oraz ich zagospodarowanie. W rezultacie tych działań istnieje możliwość sprzedaży nieruchomości komunalnych po większych cenach transakcyjnych oraz relatywny wzrost opłat i podatków lokalnych, a w szczególności podatku od nieruchomości i opłat adiacenckich.

### **Ocena skutków ekonomicznych proponowanych kierunków rozwoju na terenach związanych z rozwojem funkcji gospodarczych**

Wzmocnienie przedsiębiorczości gospodarczej miasta poprzez utworzenie LSE położonych w północnej i południowej części Nowej Dęby oraz wzmocnienie przedsiębiorczości gospodarczej gminy poprzez utworzenie stref SSE i LSE położonych w strefie przemysłowo-rolnej północnej części gminy, w rejonie Chmielowa, jest priorytetowym celem rozwoju miasta i gminy Nowa Dęba.

Tereny związane z rozwojem funkcji gospodarczych w mieście to:

- lokalna strefa ekonomiczna "Dęba Wieś" - położona w północnej części miasta,
- lokalna strefa ekonomiczna "Poręby Dębskie" - położona w południowej części miasta,
- element rozproszony Tarnobrzskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK "Wisło-San",

---

1) *Zmiana studium – Etap 1* 3) *Zmiana studium – Etap 3* 5) *Zmiana nr 3 Studium*

2) *Zmiana studium – Etap 2* 4) *Zmiana nr 2 Studium*

Z realizacją tych funkcji wiąże się nakłady inwestycyjne na:

- projektowanie, przygotowanie planistyczne stref,
- uzbrojenie i adaptacje terenów pod ww strefy,
- opracowanie pakietu ofert lokalizacyjnych związanych z realizacją nowych obiektów produkcyjnych i magazynowych, baz, składów i obiektów administracyjno-biurowych,
- organizację, reklamę oraz prowadzenie przedsięwzięć.

W wyniku utworzenia stref uzyskane zostaną:

- wzrost podatku dochodowego,
- wzrost miejsc pracy (w pewnej perspektywie) - zmniejszenie wydatków na zasiłki dla bezrobotnych,
- spadek opłat i podatków lokalnych w wyniku przyznania ulg związanych z utworzeniem tychże stref.

### **Ocena skutków ekonomicznych proponowanych kierunków rozwoju na terenach specjalnych**

Obszary obejmujące tereny o funkcji specjalnej położone we wschodniej części miasta Nowa Dęba i stanowią zaplecze poligonu wojskowego.

Nakłady na zagospodarowanie tych terenów jako zaplecza poligonu wojskowego mogą przynieść dochody dla budżetu miasta i gminy z tytułu wynajmu nieruchomości zaplecza poligonu.

### **Ocena skutków ekonomicznych proponowanych kierunków rozwoju w wyniku rozwoju infrastruktury**

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej mają na celu właściwe zaopatrzenie w urządzenia infrastruktury terenów zabudowanych.

Z realizacją tych kierunków związane są nakłady inwestycyjne na uzbrojenie opisywanych terenów oraz ich zagospodarowanie. W rezultacie tych działań istnieje możliwość sprzedaży nieruchomości komunalnych po większych cenach transakcyjnych, wzrost relatywny opłat i podatków lokalnych oraz uzyskanie opłat adiacenckich.

### **Ocena skutków ekonomicznych proponowanych kierunków rozwoju w wyniku rozwoju komunikacji**

Kierunki rozwoju komunikacji wiążą się ze znacznymi nakładami inwestycyjnymi, przy jednoczesnej aktywizacji rejonu poprzez łatwiejszy dojazd i transport.

Realizacja obejścia miasta Nowa Dęba oraz wsi Tarnowska Wola w ciągu drogi krajowej nr 9 pozwoli na realizację miejsc obsługi podróżnych oraz budowę stacji benzynowych.

Duże nakłady inwestycyjne w mieście będą związane z:

- modernizacją dróg miejskich,
- rozbudową sieci parkingów,
- modernizacją skrzyżowań ulic miejskich z drogą krajową nr 9,
- budową chodników i oświetlenia dróg,
- budową ścieżek rowerowych,

- ~~[ewentualnym przywróceniem funkcjonowania linii kolejowej dla celów transportu osobowego (autobus szynowy)]<sup>3</sup>.~~

W perspektywie, takie kierunki działań pozwolą na rozwój usług i działalności gospodarczej na tym terenie, co przyniesie wzrost wpływów do budżetu z tytułu podatków dochodowych od osób fizycznych i prawnych oraz wzrost opłat i podatków lokalnych (głównie podatku od nieruchomości) dzięki zwiększeniu wartości dotychczasowych gruntów i nieruchomości oraz wybudowaniu nowych obiektów.

*{(skreślono)}<sup>4</sup>*

**[UZASADNIENIE zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz SYNTEZA ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba - Etap 2**

Zmiana Studium – etap 2 została opracowana na podstawie uchwały nr XX/182/2020 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, zmienionej uchwałą nr XXIV/219/2020 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 1 lipca 2020 r. Celem zmiany Studium jest wyznaczenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w centrum miasta Nowa Dęba w związku z zapotrzebowaniem na nowe tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, w tym mieszkaniowego wielorodzinnego. Ponadto, zmiana Studium umożliwi sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego, będzie możliwe przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia części terenów leśnych na tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Zmiana Studium wyznacza nowe kierunki rozwoju przestrzennego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w tym przede wszystkim konieczności zachowania terenów leśnych jako istotnego elementu systemu przyrodniczego Nowej Dęby. Nowe tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne zostały wyznaczone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów usług publicznych, przy zachowaniu ciągłości systemu przyrodniczego miasta, utrzymaniu większości istniejących terenów leśnych wraz z zachowaniem wymogu wzmocnienia ich funkcji przyrodniczej. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi nowych terenów mieszkaniowych, w zmianie Studium wyznaczono kierunek rozwoju połączenia drogowego Al. Zwycięstwa z Ul. Broniewskiego. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, część terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej oraz tereny usług publicznych utrzymują obecny sposób zagospodarowania.

Zmiana Studium określa kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, wskazuje zasady ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków. Określa również kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto, z uwagi na szereg zmian jakie zaszły w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w czasie obowiązywania Studium od 2002 r., aktualizacji wymagała również część pozostałych zapisów dokumentu.

Na potrzebę zmiany lub opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymogami stawianymi przez obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Miasto i Gmina Nowa Dęba sporządziła „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”. Bilans zawiera wszystkie ustawowo wymagane elementy, w tym m.in.: analizę ekonomiczną; środowiskową; społeczną; prognozę demograficzną; analizę możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy; maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy; szacowaną chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej; szacowaną chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Na potrzeby zmiany – etap 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba przeanalizowano aktualność ww. analiz.

Stwierdza się, że:

- zachowują aktualność analizy dotyczące zagadnień ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- zachowują aktualność analizy demograficzne,
- zachowują aktualność analizy dotyczące finansowania przez Miasto i Gminę Nowa Dęba wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- aktualizacji wymaga bilans terenów, ze względu na zmianę chłonności terenów, w związku z uchwaleniem planów miejscowych, które weszły w życie po dacie sporządzenia „Bilansu” z 2020 r.

W granicach opracowania zmiany studium – etap 2 wyznaczono ok. 0,2 ha obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako poszerzenie istniejących terenów budowlanych oraz ok. 1,70 ha obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w miejscu dotychczas przeznaczonym pod tereny zieleni urządzonej i usług. Ponadto, dokument utrzymuje funkcje istniejących terenów zielonych oraz usług publicznych. Wszystkie ww. tereny znajdują się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, co uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyznaczenie na obszarze zmiany studium nowych terenów budowlanych może zwiększyć chłonność tych gruntów o ok. 927 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, przy czym wartość ta będzie uzależniona również od wskaźników urbanistycznych wynikających ze sporządzanego dla przedmiotowego obszaru planu miejscowego.

Zmiana studium – etap 2 wykonana została zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenu objętego niniejszą zmianą.

Przyjęte w niniejszej zmianie rozwiązania są odzwierciedleniem zapotrzebowania miasta z jednoczesnym poszanowaniem uwarunkowań, jak również uwzględnieniem ograniczeń związanych z położeniem w sąsiedztwie terenów o istotnym znaczeniu dla systemu przyrodniczego miasta, terenów mieszkaniowych oraz usług publicznych.

Zmieniono rysunek uwarunkowań Studium, dokonując aktualizacji stanu zagospodarowania terenu oraz rysunek kierunków Studium w zakresie nowych zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów - na obszarze objętym zmianą.

Ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego w Studium nie zawarto zapisów dotyczących rekomendacji, wniosków oraz ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego.]<sup>2)</sup>



**[UZASADNIENIE zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz SYNTEZA ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Dęba – etap 3**

Celem opracowania zmiany Studium dla terenów wyznaczonych na podstawie uchwały nr XXIV/217/2020 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 1 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba było wyznaczenie, w związku z obecnymi uwarunkowaniami, nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w mieście Nowa Dęba.

Przedmiotowa zmiana Studium spowodowana jest utratą aktualności wyznaczonego przebiegu planowanej obwodnicy miasta Nowa Dęba w ciągu drogi krajowej nr 9. W związku z powyższym, powstała możliwość zagospodarowania terenów, które dotychczasowo były zarezerwowane pod przebieg drogi.

Zmiana Studium wyznacza nowe kierunki rozwoju przestrzennego zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, tj.: tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego, teren parkingów i garaży, tereny lasów, tereny rolnicze oraz tereny kolejowe. Ponadto, zmiana Studium wyznacza nowe tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną, rozwój usług oraz tereny produkcyjne, magazyny, składy i usługi.

Zmiana Studium określa kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, określa zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wskazuje zasady ochrony środowiska. Określa również kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto, z uwagi na szereg zmian jakie zaszły w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w czasie obowiązywania Studium od 2002 r., aktualizacji wymagała również część pozostałych zapisów dokumentu.

W związku z wejściem ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która zmieniła w części zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana Studium wypełnia wymogi stawiane przez ustawę o rewitalizacji, które dotyczą kwestii zawartych w art. 10 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy zostały opisane na podstawie opracowania „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” – marzec, 2020 r. wraz z aneksem nr 1, który został sporządzony w związku z procedurą planistyczną zmiany Studium – etap 2. Zmiana Studium – etap 3 procedowana była równolegle ze zmianą Studium – etap 2, w związku z czym, wyniki analiz zawarte w Bilansie wraz z aneksem nr 1 zachowują aktualność na potrzeby zmiany Studium – etap 3.

W granicach opracowania zmiany Studium – etap 3 wyznaczono ok. 5,4 ha obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ok. 0,57 ha obszarów rozwoju zabudowy usługowej oraz ok. 0,11 ha obszarów rozwoju zieleni urządzonej na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, wskazanych w Bilansie z marca 2020 r. Ponadto, zmiana Studium – etap 3 wyznacza ok. 0,84 ha terenów parkingów i garaży, jako utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania. Projekt dokumentu wyznacza ok. 5,7 ha obszarów rozwoju terenów produkcyjnych, magazynów, składów i usług poza obszarami o których mowa w art. 10 ust. 5 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ww. tereny zostały zaprojektowane z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z kierunków rozwoju przestrzennego terenów sąsiednich, w miejscach predysponowanych pod przedmiotową funkcję: tereny PU w północnej części opracowania zostały wyznaczone w pasie terenu między istniejącą linią kolejową a terenami przeznaczonymi do rozwoju przemysłu, baz, hurtowni, usług technicznych; tereny PU w środkowo-południowej części opracowania zostały wyznaczone w pasie terenu pomiędzy terenami przeznaczonymi do rozwoju przemysłu, baz, hurtowni, usług technicznych oraz w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej

*jednorodzinnej i zagrodowej oddzielonej fragmentem terenów sadów, łąk i pastwisk. Mając na uwadze powyższe, wyznaczenie w zmianie Studium – etap 3 nowych terenów produkcyjnych, magazynów, składów i usług jest poszerzeniem przewidzianych w obowiązującym Studium terenów inwestycyjnych, które nastąpiło kosztem obszarów, gdzie z powodu likwidacji wariantu obwodnicy, trudno przewidzieć inną funkcję. Wyznaczenie na obszarze nowych terenów budowlanych może zwiększyć chłonność przedmiotowych gruntów, przy czym jej wartość będzie uzależniona od ustaleń wynikających z możliwych do uchwalenia na przedmiotowym terenie planów miejscowych.*

*Przedmiotowe opracowanie wykonane zostało zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenu objętego niniejszą zmianą.*

*Przyjęte w niniejszej zmianie rozwiązania są odzwierciedleniem zapotrzebowania gminy z jednoczesnym poszanowaniem uwarunkowań, jak również uwzględnieniem ograniczeń związanych z położeniem w sąsiedztwie terenów rolniczych, leśnych oraz mieszkaniowych.*

*Zmieniono rysunek uwarunkowań Studium dokonując aktualizacji stanu zagospodarowania terenu oraz rysunek kierunków Studium w zakresie nowych kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów - na obszarze objętym zmianą. Ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego w Studium nie zawarto zapisów dotyczących rekomendacji, wniosków oraz ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego.<sup>3)</sup>*

## **{SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY nr 2 STUDIUM**

Celem opracowania zmiany nr 2 Studium dla obszaru wyznaczonego na podstawie uchwały nr XXXI/269/2021 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba, było sporządzenie dokumentu zawierającego kierunki rozwoju poszczególnych funkcji na terenie jednostki objętej zmianą. Zmiany wniesione do dokumentu polegają przede wszystkim na dostosowaniu ustaleń studium w zakresie możliwych przeznaczeń, zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych do aktualnego zapotrzebowania na obszarze objętym zmianą. Wprowadzone zmiany uwzględniają ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. w zakresie ochrony środowiska. Powyższe opracowanie wykonane zostało zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenu objętego niniejszą zmianą. Obszar zmiany nr 2 Studium w całości obejmuje obszar zmiany Studium – Etap 1.

Obszar zmiany nr 2 Studium zlokalizowany jest w całości w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej. Ponadto na obszarze zmiany obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym obszar niemalże w całości przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową. W związku z czym możliwe było wyznaczenie obszarów pod zabudowę w granicach zmiany nr 2 Studium.

W strukturze docelowych jednostek terenowych na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- MU2 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- U/UC2 – obszary usług, w tym usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- ZP2 – obszary zieleni urządzonej,
- WS2 – obszary wód powierzchniowych śródlądowych,
- KDL2 – droga publiczna klasy lokalnej.

1) **Zmiana studium – Etap 1** <sup>3)</sup>Zmiana studium – Etap 3 **{<sup>5</sup> Zmiana nr 3 Studium**

2) **Zmiana studium – Etap 2** **{<sup>4</sup> Zmiana nr 2 Studium**

Wszelkie ustalenia zmiany nr 2 Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokument zmiany nr 2 Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

**OPRACOWANIE:**



**Zespół projektowy:**

Główny projektant: mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Paweł Niemiec  
*uprawnienia urbanistyczne nr 1685*  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Projektanci: mgr inż. Anna Skiba  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Kamil Czarny  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Iwona Gaj  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Zofia Nikrewicz  
*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr Oliwia Makuch  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Magdalena Balcerzak  
*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* }<sup>4</sup>

**{SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY nr 3 STUDIUM**

Celem opracowania zmiany nr 3 Studium dla obszaru wyznaczonego na podstawie uchwały nr LVIII/484/2022 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba, było sporządzenie dokumentu zawierającego kierunki rozwoju poszczególnych funkcji na terenie jednostki objętej zmianą. Zmiany wniesione do dokumentu polegają przede wszystkim na dostosowaniu ustaleń studium w zakresie możliwych przeznaczeń, zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych do aktualnego zapotrzebowania na obszarze objętym zmianą. Wprowadzone zmiany uwzględniają ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym m.in. w zakresie ochrony środowiska. Powyższe opracowanie wykonane zostało zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w powiązaniu z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stosownie do problematyki dotyczącej terenu objętego niniejszą zmianą.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został zawarty w rozdziale III punkt 17B oraz w rozdziale IIIb pkt 11. Obszar zmiany nr 3 Studium obejmuje ok. 9,2 ha i jest zlokalizowany poza granicami obszaru o

1) *Zmiana studium – Etap 1* }<sup>3</sup>*Zmiana studium – Etap 3* }<sup>5</sup>*Zmiana nr 3 Studium*  
2) *Zmiana studium – Etap 2* }<sup>4</sup>*Zmiana nr 2 Studium*

w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W obszarze zmiany nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Bilansem, którego wyniki zamieszczono w rozdziale III podrozdziale 17B i IIIB pkt 11 możliwe jest doprojektowanie 46,71 ha (22 800,00 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz 57,82 ha (60 245,00 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

Na obszarze zmiany nr 3 Studium określono rejonu lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (M3), przy czym zabudowa usługowa może pełnić wyłącznie funkcję uzupełniającą dla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej). W związku z powyższym zmiana nr 3 Studium konsumuje 6,2 ha (3 026,53 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) możliwej do doprojektowania zabudowy mieszkaniowej oraz 3 ha (3 126 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) możliwej do doprojektowania zabudowy usługowej.

Wszelkie ustalenia zmiany nr 3 Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokument zmiany nr 3 Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

**OPRACOWANIE:**



**Zespół projektowy:**

- Główny projektant: mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
- mgr inż. Paweł Niemiec  
*uprawnienia urbanistyczne nr 1685  
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
- Projektanci:
- mgr inż. Anna Skiba  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
- mgr inż. Kamil Czarny  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
- mgr inż. Iwona Gaj  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
- mgr inż. Zofia Nikrewicz  
*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
- mgr Oliwia Makuch  
*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*
- mgr inż. Magdalena Balcerzak  
*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*<sup>5</sup>