

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA
DĘBICA - 2010**

**STUDIUM NINIEJSZE ZAWIERAJĄCE INTEGRALNIE ZE
SOBĄ ZWIĄZANE: -TEKST STUDIUM
-RYSUNKI STUDIUM NR. 1, 2, 3
ZOSTAŁO UCHWALONE PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W DĘBICY
UCHWAŁĄ NR XLI/320/98 Z DNIA 16 czerwca 1998 R.**

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

lek. med. Zofia Pochwat - Cyroń

TEKST STUDIUM

**NINIEJSZY TEKST WRAZ Z RYSUNKAMI STUDIUM
ZOSTAŁ SPORZĄDZONY PRZEZ ZARZĄD MIASTA
DĘBICA W LATACH 1997 -1998**

BURMISTRZ MIASTA DĘBICY

inż. Zygmunt Żabicki

TEKST JEDNOLITY

uwzględniający:

- **I zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Dębica, uchwaloną uchwałą nr VIII/118/2003 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 4 lipca 2003 r.**
- **II zmianę etap I-1 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Dębica, uchwaloną Uchwałą Nr XXXIV/537/09 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 8 października 2009 r.**
- **II zmianę etap I-2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Dębica, uchwaloną Uchwałą Nr XXXIV/539/09 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 8 października 2009 r.**
- **II zmianę etap I-3 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Dębica, uchwaloną Uchwałą Nr XXXIV/541/09 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 8 października 2009 r.**
- **II zmianę etap II-1 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Dębica, uchwaloną Uchwałą Nr LI/641/10 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 30 kwietnia 2010 r.]¹**
- **II zmianę etap II-2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Dębica, uchwaloną Uchwałą Nr LI/642/10 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 30 kwietnia 2010 r.]²**

- [■ **II zmianę etap II-3 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Dębica, uchwaloną Uchwałą Nr LI/643/10 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 30 kwietnia 2010 r.]³**

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Dębicy

Jan Borek

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE	str. 3
1. Charakter , obszar i zakres „Studium”	3
2. Podstawa i procedura prawna opracowania „Studium”	3
3. Organ sporządzający , zespół autorski „Studium	4
4. Zawartość „Studium”	5
II. CELE I UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA	6
1. Nadrzędny cel rozwoju miasta	6
2. Główne strategiczne cele rozwoju miasta	6
3. Uwarunkowania rozwoju miasta	7
3.1. Uwarunkowania zewnętrzne	7
3.2. Uwarunkowania wewnętrzne	7
4. Założenia strategii społeczno- gospodarczego rozwoju	9
5. Rozwój przestrzenny i polityka przestrzenna miasta	10
III. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA	12
1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta	12
1.1. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otoczeniem	12
1.2. Kierunki ochrony wartości i zasobów oraz kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego	12
1.3. Kierunki rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej miasta	15
1.4. Kierunki rozwoju komunikacji	22
1.5. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	25
2. Polityka przestrzenna miasta	29
2.1. Zasady polityki przestrzennej na obszarze miasta	29
2.2. Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej w strefach:	34
I „Śródmieście”	34
II „Budzisz”	35
III „Kawęczyn”	35
IV „Wolica - Kępa”	36
V „Fabryczna”	36
VI „Słoneczna”	37
VII „Świętosława”	37
VIII „Gawrzyłowa ”	38
IX „Pogórze”	38
2.3. Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów rządowych	39
2.4. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe	40
2.5. Obszary dla których gmina zamierza sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	40
IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ	41

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

1. Charakter, obszar i zakres „Studium”

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica 2010 stanowi, zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. obowiązkowe opracowanie określające politykę przestrzenną miasta przy uwzględnieniu uwarunkowań, celów i kierunków polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

Po uchwaleniu przez Radę Miejską w Dębicy jako dokument o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego obowiązuje organa samorządu miasta i jednostki bezpośrednio im podległe i służy do:

- koordynowania własnych i ponadlokalnych zamierzeń w zakresie gospodarki przestrzennej podejmowanych na terenie miasta,
- zasilania informacjami koordynacyjnymi dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu miejscowego,
- promocji rozwoju miasta.

Studium poprzedza sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są przepisem gminnym i podstawą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar opracowania „Studium” obejmuje miasto Dębicę w jego granicach administracyjnych, z uwzględnieniem zmiany granic, jaka nastąpiła w 2004r., a polegała na przyłączeniu do obszaru miasta części terytorium miejscowości Latoszyn z gminy Dębica.

Zakres „Studium” obejmuje:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji miasta oraz problemów i uwarunkowań związanych z jego rozwojem,
- określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- sformułowanie zasad polityki przestrzennej.

2. Podstawa i procedura prawna sporządzenia „Studium”

Podstawę prawną opracowania stanowi ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr.89 poz.415 z późniejszymi zmianami) .

Zgodnie z tą ustawą **procedura prawna obejmuje:**

- **podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Dębicy nr XIV/125/95 z dnia 26.09.1995 r.** o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- **przedłożenie „Studium” do zaopiniowania** pismami Zarządu Miasta nr _____ z dnia _____ wymaganych organom tj.
 - Wojewodzie Tarnowskiemu
(opinia w piśmie nr _____ z dnia _____)
 - Zarządowi Gminy Czarna
(opinia w piśmie nr _____ z dnia _____)
 - Zarządowi Gminy Dębica
(opinia w piśmie nr _____ z dnia _____)

- Zarządowi Gminy Żyraków
(opinia w piśmie nr _____ z dnia _____)
 - Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu w Tarnowie
(opinia w piśmie nr _____ z dnia _____)
 - Komendzie Wojewódzkiej Policji w Tarnowie
(opinia w piśmie nr _____ z dnia _____)
 - Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Krakowie
(opinia w piśmie nr _____ z dnia _____)
- **uchwalenie „Studium” przez Radę Miejską w Dębicy uchwałą nr _____ z dnia _____**

Ponadto w ramach sporządzania „Studium”:

- wystąpiono pismami nr UP - 7320/5/97 z dnia 12.03.1997r. do 37 właściwych organów i instytucji a także ogłoszeniem w prasie („Gazeta Dębicka” nr.6 /671/ z dnia 23.03.1997) o zgłoszenie wniosków do opracowania i uzyskano szereg tych wniosków,
- przeprowadzono ankietę wśród mieszkańców miasta i w większych zakładach pracy na temat oczekiwań społecznych dot. funkcjonowania miasta i kierunków jego dalszego rozwoju,
- poddano zasadnicze etapy opracowania konsultacji społecznej na Forum Konsultacyjnym w dniach 28.10 1997r. i 13.11.1997 r.,
- uzyskano akceptację celów rozwoju i założeń strategii rozwojowej miasta przez Radę Miejską w Dębicy (uchwała nr XXXVI/280/97 z dnia 15.12.1997r.

Podstawę prawną II zmiany studium stanowi:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr. 80, poz. 717 z póź. zm.),
- 2) Uchwała Rady Miasta Dębica Nr V/42/07 z dnia 2 marca 2007r., przy czym przedmiotem zmiany są obszary wskazane w w/w uchwale, których granice oznaczone zostały na rysunku studium nr 1 (etap I-1, I-2, I-3 oraz etap II-1, II-2, [II-3]³ realizacji uchwały)

3. Organ sporządzający, zespół autorski „Studium”

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica zostało sporządzone przez Zarząd Miasta Dębica w latach 1997-1998.

Merytoryczne opracowanie „Studium” prowadził Zespół autorski Pracowni Usług Architektonicznych Stowarzyszenia Architektów Polskich SARP, Oddział w Rzeszowie w składzie:

- Główni projektanci:
- mgr inż. arch. Leszek Humięcki
upr. do proj. w plan. przestrz. nr 1199/91
 - mgr inż. arch. Władysław Woźniak
upr. do proj. w plan. przestrz. nr 1115/90
 - mgr inż. arch. Jan Bulsza
upr. do proj. w plan. przestrz. nr 1251/91
 - mgr Elżbieta Dydek

upr. do proj. w plan. przestrz. nr 1216/91

projektant komunikacji: mgr inż. Barbara Lejda

projektanci infrastr. techn.: inż. Jan Kluzek
inż. Ewelina Dobrowolska

przy współpracy Zespołu Kooperacyjnego Urzędu Miasta Dębica pod kierownictwem:
mgr inż. Kazimierza Kurdybachy

i przy udziale:

mgr inż. arch. Anny Leskiej
mgr inż. arch. Barbary Kizior

II Zmiana studium opracowana została przez:

- mgr inż. arch. Annę Odrzywołek, posiadającą uprawnienia urbanistyczne nr 1640,
członka OIU w Katowicach - KT 255,

przy udziale pracowników Urzędu Miasta Dębica:

- mgr inż. Zofii Miler
- mgr inż. arch. Renaty Gevorgyan.

4. Zawartość „Studium”

Opracowania obejmuje:

- * **Tekst i rysunki „Studium” podlegające uchwaleniu,**
- * **Dokumentację formalno - prawną „Studium”**
- * **Dokumentację merytoryczną „Studium”,** na którą składa się:
 - część I - zebrane materiały wejściowe do studium
 - część II - rozpoznanie aktualnego stanu miasta, problemów i uwarunkowań związanych z jego rozwojem
 - część III - kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i polityka przestrzenna miasta

Tekst i rysunki „Studium” (nr 1,2,3) w skali 1:10000 zawierające ustalenia studium stanowią integralnie związany ze sobą dokument i winny być stosowane komplementarnie.

Oznaczenia graficzne ustaleń na rysunkach dostosowano do skali mapy, przy czym przebieg granic poszczególnych stref, obszarów, terenów oraz sieci infrastruktury technicznej został określony orientacyjnie tj. w sposób dopuszczający korektę ich przebiegu – przy utrzymaniu istoty zamierzonej dyspozycji przestrzennej – w opracowaniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokumentacja formalno-prawna zawiera dokumenty niezbędne dla procesu sporządzenia „Studium”.

Dokumentacja merytoryczna w formie opisowej i graficznej zawiera w trzech wyodrębnionych częściach podbudowę informacyjną i analityczną oraz uzasadnienia przyjętych ustaleń.

II. CELE I UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIASTA

1. Nadrzędny cel rozwoju miasta

Nadrzędny cel rozwoju miasta opiera się na założeniu, że DĘBICA PRZYSZŁOŚCI winna zapewnić swym mieszkańcom zasadniczy wzrost jakości życia i będzie kształtowana:

- jako znaczący w regionie ośrodek przemysłu, wymiany handlowej i usług ponadlokalnych oraz mieszkaniowy, sprzyjający inicjowaniu i rozwijaniu przedsiębiorczości,
- jako miasto o zrównoważonym rozwoju funkcji i racjonalnym zagospodarowaniu przestrzeni zgodnie z wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

2. Główne strategiczne cele rozwoju miasta

Główne strategiczne cele rozwoju miasta pozwalające urzeczywistnić powyższą wizję DĘBICY 2010 roku – to:

a) systematyczna poprawa warunków i poziomu życia ludności i łagodzenie negatywnych skutków transformacji systemowej poprzez:

- przeciwdziałanie bezrobociu i zjawiskom patologii społecznej,
- podnoszenie poziomu wykształcenia z równoczesnym przystosowaniem do potrzeb rynku pracy,
- modernizację infrastruktury społecznej,
- wspomaganie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

b) ochrona środowiska naturalnego i harmonizowanie rozwoju przestrzennego z walorami tego środowiska.

c) utrzymanie ciągłości kulturowej przez zachowanie duchowego i materialnego dziedzictwa kulturowego.

d) stymulowanie trwałych tendencji rozwojowych gospodarki przez:

- wspomaganie jej adaptacji do reguł gospodarki rynkowej,
- tworzenie warunków dla restrukturyzacji i unowocześniania przemysłu oraz organizacji ośrodków wdrażania nowoczesnych rozwiązań technologicznych,
- podniesienie atrakcyjności lokalizacyjnej miasta dla nowych inwestycji.

e) tworzenie warunków dla rozwoju bazy administracyjno - usługowej ośrodka ponadlokalnego.

f) doskonalenie funkcjonalności struktury przestrzennej miasta oraz racjonalne jej przekształcanie w dostosowaniu do potrzeb dalszego rozwoju.

g) utrzymanie i zwiększenie sprawności funkcjonowania oraz odpowiednia modernizacja i rozbudowa infrastruktury technicznej, a szczególnie komunikacji.

3. Uwarunkowania rozwoju miasta

Osiągnięcie założonych celów zależne jest w dużej mierze od możliwości i ograniczeń stanowiących uwarunkowania rozwoju miasta.

Obejmują one:

- uwarunkowania zewnętrzne związane z sytuacją miasta w regionie i bezpośrednim otoczeniu,
- uwarunkowania wewnętrzne wynikające ze stanu własnych zasobów miasta i jego struktury funkcjonalno - przestrzennej.

3.1. Uwarunkowania zewnętrzne stwarzają szanse lub zagrożenia dla rozwoju i tak:

Szanse dla rozwoju Dębicy daje:

- a) korzystne położenie miasta:
- w paśmie podwyższonej aktywności i rozwoju społeczno- gospodarczego Wrocław - Kraków - Rzeszów - Ukraina o znaczeniu krajowym i europejskim,
 - w węźle drogowo - kolejowym na głównym kierunku komunikacyjnym W - Z kraju, wzmocnionym budową autostrady A,
 - na głównych ciągach energetycznych systemu krajowego, zapewniających zaopatrzenie w energię i gaz,
 - w zasięgu korytarza ekologicznego rzeki Wisłoki oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 - w sąsiedztwie terenów o dobrych warunkach dla rekreacji i wypoczynku;
- b) ugruntowana pozycja miasta jako ośrodka przemysłowego o liczących się w regionie zakładach przemysłowych, oraz ośrodka usługowego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zagrożenia dla rozwoju Dębicy mogą powodować:

- a) konkurencyjna atrakcyjność:
- Tarnowa i Rzeszowa w zasobach kulturowych,
 - Mielca i Ropczyc w potencjale gospodarczym,
- b) opóźnienia w budowie autostrady A4 i modernizacji magistrali kolejowej;
- c) niedostateczna ochrona wód oraz zmniejszająca się naturalna retencja i braki w retencji zorganizowanej dorzecza Wisłoki, skutkujące zagrożeniem powodziowym, a także zmniejszeniem zasobów wodnych.

3.2. Uwarunkowania wewnętrzne tworzą czynniki wspomagające lub utrudniające osiągnięcie założonych celów rozwoju.

Zaliczają się do nich:

W zakresie środowiska przyrodniczego:

- zasoby środowiska przyrodniczego i jego różnorodność sprzyjająca wykorzystaniu dla potrzeb rekreacji i wypoczynku,
- znaczne zasoby surowców ceramicznych,

- zdegradowanie części ekosystemu, w tym sztuczne zwężenia dolin bocznych i przepływów potoków,
- zagrożenie powodziowe od potoków i wzrastające ich zanieczyszczenie,
- osuwiska i erozje gleb w rejonie pogórza,
- zagrożenie dla głównego zbiornika wód podziemnych ze strony istniejących zakładów i obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.

W zakresie środowiska kulturowego:

- bogate zasoby krajobrazu naturalno-kulturowego i z przewagą elementów naturalnych w rejonie pogórza i doliny Wisłoki,
- zachowane historyczne układy przestrzenne i elementy krajobrazu miejskiego określające tożsamość kulturową miasta,
- postępująca degradacja układów zabytkowych i krajobrazu kulturowego w wyniku przebudowy śródmieścia oraz niekontrolowanego rozpraszania zabudowy.

W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- zaawansowany proces przekształceń struktury przestrzennej dla miasta o wielkości powyżej 50 000 mieszkańców, rokujący jego sprawne funkcjonowanie,
- występujące dysfunkcje struktury przestrzennej, szczególnie w odniesieniu do zbyt wolno rozwijającego się układu ulicznego i śródmiejskiego ośrodka usługowego.

W zakresie mieszkalnictwa:

- pokaźne zasoby mieszkaniowe o dobrym stanie technicznym i wyposażeniu,
- rezerwy przygotowanych formalnie do zabudowy terenów mieszkaniowych o dostępnej infrastrukturze technicznej.
- osłabienie tempa budownictwa mieszkaniowego,
- wejście w okres remontu około 20% zasobów mieszkaniowych,
- postępujący proces niekontrolowanego rozpraszania zabudowy jednorodzinnej.

W zakresie infrastruktury społecznej i usług komercyjnych:

- wystarczająca baza szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego,
- rozwinięta baza lecznictwa,
- postępujący rozwój usług komercyjnych.
- niedostateczna baza opieki społecznej,
- niedostosowanie śródmieścia do funkcji centralnego ośrodka usługowego,
- słabe wyposażenie w usługi nowych, peryferyjnie położonych osiedli,
- skąpe obszary zieleni publicznej w strefie zainwestowania miejskiego.

W zakresie komunikacji:

- rezerwy terenowe pod rozbudowę układu komunikacyjnego.
- słabo rozwinięty układ komunikacji wewnętrznej, nie dostosowany funkcjonalnie do potrzeb (m.in. brak bezpiecznych powiązań terenów południowych),
- niedostatecznie rozwinięta sieć parkingów ogólnodostępnych, zwłaszcza w śródmieściu,
- niedostateczna zdolność przewozowa komunikacji miejskiej.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- dogodny system zasilania w ciepło i gaz,

- przestarzałe rozwiązania technologiczne sieci ciepłej,
- rezerwy mocy w istniejących GPZ-ach i dobry stan ilościowy układów rozdzielczych, zapewniające pełną obsługę energetyczną,
- nierównomierne rozmieszczenie źródeł zasilania energetycznego (GPZ),
- występowanie nieekonomicznych i nierozwojowych poziomów napięć sieci rozdzielczej i zły stan techniczny części sieci energetycznej.
- duże rezerwy na ujęciu i stacji uzdatniania wody,
- brak drugostronnego zasilania w wodę i drugiej strefy ciśnieniowej zasilania,
- nowoczesna oczyszczalnia ścieków zapewniająca odbiór ścieków z całego miasta,
- niedostatecznie rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej bez oczyszczalni wód deszczowych.
- zorganizowany system usuwania śmieci z wysypiskiem dysponującym dużą rezerwą,
- nowoczesny system łączności w zakresie central i łączny o dużych możliwościach rozwojowych,
- funkcjonowanie zróżnicowanych systemów łączności oraz konkurencyjnych operatorów.

W zakresie stosunków demograficznych:

- duża aktywność zawodowa mieszkańców,
- wyższy niż przeciętny poziom wykształcenia,
- spadek przyrostu naturalnego i postępujący proces starzenia się społeczeństwa,
- utrzymywanie się bezrobocia, w tym dużego bezrobocia kobiet.

W zakresie działalności gospodarczej:

- szybko rosnący udział sektora prywatnego w gospodarce,
- renomowane firmy liczące się na rynku krajowym i zagranicznym.
- niedobór podmiotów wspierających rozwój przedsiębiorczości,
- zbyt mały udział sektora prywatnego w działalności produkcyjnej.

- dobre warunki naturalne do intensywnej gospodarki rolnej, szczególnie w południowo-wschodniej części miasta.
- bardzo silne rozdrobnienie gospodarstw rolnych,
- brak gospodarstw specjalistycznych nastawionych na zaopatrzenie miasta.

W zakresie polityki rozwojowej miasta:

- prorozwojowa struktura budżetu miasta,
- dobra współpraca władz miasta z podmiotami znaczącymi dla rozwoju społeczno-gospodarczego,
- brak strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta,
- brak terenów, w dyspozycji miasta, pozwalających na preferencyjne oferty lokalizacyjne dla potencjalnych inwestorów.

4. Założenia strategii społeczno-gospodarczego rozwoju miasta

Założenia strategii społeczno - gospodarczego rozwoju miasta zaakceptowane uchwałą Rady Miejskiej nr.XXXVI/280/97 z dnia 15.12.1997 r. przewidują , że przy aktywnym wykorzystaniu swych szans i silnych stron Dębica może utrzymać pozycję bieguna wzrostu w sieci osadniczej regionu i osiągnąć w 2010 r :

- **rozwój zakładów pracy dających zatrudnienie dla ponad 30.000 osób,**
- **wzrost zasobów mieszkaniowych do ponad 61.000 izb,**
- **dalszy rozwój wyposażenia komunalnego,**
a w konsekwencji
- **liczbę 55.000 mieszkańców dysponujących znacznie lepszymi od obecnych warunkami życia.**

5. Rozwój przestrzenny i polityka przestrzenna miasta

Mając na względzie powyższe założenia strategiczne oraz zdiagnozowane uwarunkowania, **rozwój przestrzenny i polityka przestrzenna miasta winny zmierzać w kierunku:**

- **utrzymania i efektywniejszego wykorzystania kształtującego się „makro układu” przestrzennego złożonego z pasma intensywnego zagospodarowania miejskiego na głównym kierunku komunikacyjnym, związanego z ekstensywnie użytkowanymi pasmami „Pogórza” i „Doliny Wisłoki”;**
- **budowy ekosystemu miejskiego na bazie przyrodniczych zasobów wspomnianych pasm „Pogórza” i „Doliny Wisłoki” oraz wiążących je korytarzy ekologicznych, przenikających intensywnie zagospodarowane pasmo miejskie;**
- **koncentracji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz produkcyjnej głównie w ramach kształtującego się pasma miejskiego, wykorzystując w pełni tkwiące tu rezerwy terenowe w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej;**
- **tworzenia, wykorzystującej zasoby krajobrazu naturalnego i zabytkowego - kulturowego, trójwymiarowej kompozycji przestrzeni miejskiej oraz krajobrazowych wnętrz urbanistycznych identyfikujących miasto;**
- **porządkowania, usprawniania funkcjonalnego i rozbudowy systemu ośrodków i ciągów usługowych z głównym ośrodkiem w śródmieściu oraz sieci podstawowych usług publicznych;**
- **przekształcania i rozbudowy systemu komunikacyjnego miasta dla:**
 - **uzyskania dogodnego powiązania z planowaną autostradą,**
 - **usprawnienia ruchu, w tym ruchu pieszego , szczególnie w śródmieściu,**
 - **odciążenia śródmieścia i osiedli mieszkaniowych od ruchu ciężarowego,**
 - **uporządkowania chaotycznego układu ulicznego w szczególności na nowo-zabudowywanych terenach,**
 - **ograniczenia barier komunikacyjnych stworzonych przez linie kolejowe i obwodnicę;**
- **rozwój systemów infrastruktury technicznej dla zaspokojenia rosnących potrzeb przy respektowaniu ekonomii rozwiązań.**

Główne zadania polityki przestrzennej polegają na:

- a) **stwarzaniu warunków dla efektywnego i kompleksowego rozwoju miasta przy zapewnieniu właściwych standardów poziomu życia i wykorzystania przestrzeni miejskiej;**
- b) **ułatwianiu i koordynowaniu działań różnych podmiotów uczestniczących w procesie realizacji;**
- c) **łagodzeniu podstawowych kolizji i konfliktów** występujących:
- między wymogami ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, a dążeniem do żywołowego rozwijania zabudowy w szczególności w korytarzach ekologicznych Wisłoki i potoków, na obszarach rolniczych o dobrych glebach, w śródmiejskich zespołach zabytkowych,
 - między rozbieżnymi potrzebami i interesami poszczególnych użytkowników przestrzeni dotyczącymi w szczególności rozbudowy układu komunikacyjnego, sieci infrastruktury technicznej, przekształceń głównego ośrodka usługowego,
 - między aspiracjami i oczekiwaniami mieszkańców dotyczącymi zaspakajania ich potrzeb, w szczególności w zakresie mieszkalnictwa oraz usług kultury, rekreacji, opieki społecznej, a ograniczonymi, niewystarczającymi dla ich realizacji środkami.

Realizacja przyjętej polityki przestrzennej winna następować głównie przez:

- **wykorzystanie uprawnień wynikających z przepisów szczególnych, zwłaszcza w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, ochrony dóbr kultury, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony przyrody, lasów, gospodarki gruntami i wywłaszczenia nieruchomości, organizacji ruchu drogowego, itp.;**
- **sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,**
- **odpowiednią gospodarkę mieniem i finansami komunalnymi, a zwłaszcza tworzenie zasobu nieruchomości komunalnych i dysponowanie tym zasobem,**
- **realizację komunalnych przedsięwzięć publicznych przy uwzględnieniu hierarchii ich ważności dla rozwoju miasta,**
- **działania organizatorskie i promocyjne.**

III. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta

1.1. Powiązania funkcjonalno - przestrzenne z otoczeniem

Powiązania funkcjonalno - przestrzenne Dębicy z otoczeniem określa sytuacja miasta w regionie i związana z tym regionem polityka przestrzenna państwa, a także bezpośrednie sąsiedztwo z otaczającymi gminami.

Dębica leży w korytarzu ekologicznym Doliny Dolnej Wisłoki łączącej się tu z Pradoliną Podkarpacką, w części na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów, na prawym brzegu rzeki. Od strony południowej graniczy z falistymi pagórkami Pogórza Strzyżowskiego, a utworzony tam Obszar Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego sięga na tereny południowe miasta.

Miasto położone jest na skrzyżowaniu międzynarodowego szlaku komunikacyjnego związanego z systemem infrastruktury technicznej Kraków - Tarnów - Lwów ze szlakiem komunikacji i infrastruktury technicznej Dębica - Mielec - Tarnobrzeg. Wyznaczają one pasma rozwoju społeczno - gospodarczego o znaczeniu krajowym i regionalnym, wyposażone w sieci magistralne kolejowe, drogowe, gazowe, energetyczne i telekomunikacyjne, gdzie Dębica zajmuje ważne miejsce jako ośrodek ponadlokalny o przeważających funkcjach: produkcyjnej (przemysł), administracyjnej, handlowo - usługowej i mieszkaniowej.

Zasięg oddziaływania miasta jako ośrodka ponadlokalnego rozciąga się na gminy: Dębica, Żyraków, Czarna i Pilzno, co odpowiada obszarowi dawnego powiatu dębickiego, gdzie zamieszkuje obecnie około 124 tys. osób.

Obszar ten, w układzie stref funkcjonalno - przestrzennych regionu, w części północnej znajduje się w strefie rolniczej, a w części południowej w strefie rolniczo - rekreacyjnej. Środkowa część obszaru, z miastem Dębica, to strefa zurbanizowana, przemysłowa, pełniąca funkcje usługowe i wspomagające w stosunku do sąsiednich stref.

Bezpośrednie związki funkcjonalne miasta Dębicy z otoczeniem dotyczą gmin Dębica, Czarna i Żyraków i wiążą się z położeniem strefy ochrony sanitarnej miejskiego ujęcia wody na rzece Wisłok, zagospodarowanych terenów rekreacyjno - sportowych w Straszęcinie, atrakcyjnych terenów mieszkaniowych w Nagawczyńce oraz Latoszynie, siecią powiązań drogowych oraz zasięgiem miejskiej komunikacji autobusowej.

1.2. Kierunki ochrony wartości i zasobów oraz kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego

1.2.1. Zasoby środowiska przyrodniczego występujące na obszarze miasta odznaczają się szczególnymi walorami o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. Należą do nich:

- obszary występowania urozmaiconych form geomorfologicznych, lasy i zespoły szaty roślinnej Pogórza Strzyżowskiego oraz Doliny Wisłoki,
- zasoby wód podziemnych i powierzchniowych oraz surowców ceramicznych,
- kompleksy gleb dobrej jakości,
- korzystne warunki klimatyczne.

Funkcjonowanie niektórych elementów środowiska przyrodniczego tworzy jednocześnie potencjalne przyczyny zagrożeń jego równowagi oraz procesów destrukcyjnych istniejącego

zagospodarowania. W szczególności dotyczy to form geomorfologicznych podatnych na ruchy masowe i okresowo wysokich przepływów wód, wykraczających poza koryto Wisłoki i dolnych odcinków jej dopływów, terenów o wysokim poziomie wód gruntowych. Także dotychczasowy rozwój miasta spowodował powstanie zagrożeń dla naturalnych walorów środowiska, poprzez zanieczyszczenie wód – zwłaszcza powierzchniowych, powietrza i powierzchni ziemi.

Mając na uwadze istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju miasta, **kierunki zagospodarowania przestrzennego winny uwzględniać:**

- **ochronę wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych objętych ochroną prawną,**
- **rozszerzenie zakresu ochrony przyrody, w tym ochrony prawnej,**
- **stworzenie warunków funkcjonowania ekosystemów dla zachowania lub przywrócenia równowagi przyrodniczej,**
- **przeciwdziałanie zagrożeniom ze strony środowiska przyrodniczego,**
- **poprawę stanu środowiska przyrodniczego w rejonach antropogenicznych zagrożeń,**
- **zapewnienie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia w terenach zainwestowania miejskiego,**
- **zachowanie w jak największym stopniu naturalnych walorów obszaru.**

W celu zapewnienia wyżej określonych kierunków zagospodarowania przestrzennego należy:

- a) **respektować zasady ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych:**
- **Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego, ustanowionego zarządzeniem Nr 6/93 Wojewody Tarnowskiego z dnia 23 lipca 1993 r.**
 - **istniejących w granicach miasta lasów - jako lasów ochronnych, ustalonych zarządzeniem Nr 26 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 3 lutego 1996 r.**
 - **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” wraz ze strefą ochronną, zatwierdzonego decyzją Nr KDH 1/013/6037/97 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 lipca 1997 r.**
 - **grup drzew i pojedynczych drzew – stanowiących pomniki przyrody, ustanowionych w roku 1987 i 1993 decyzjami Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa oraz Rady Miejskiej w Dębicy.**
- b) **rozszerzyć zakres prawnej ochrony na tereny i obiekty o wysokich, lokalnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych:**
- **rezerwatu przyrody „Las Wolica”,**
 - **Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego na powiększonym terenie - jak oznaczono na rysunku studium,**
 - **zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Doliny Wisłoki, oznaczonego na rysunku studium,**
 - **starych, dobrze utrzymanych drzew i szpalerów drzew przy ul. Wielopolskiej i ul. Wiejskiej oraz na terenie jednostki wojskowej - jako pomników przyrody,**

- c) **sukcesywnie kształtować ekologiczny system terenów otwartych miasta, złożony z terenów zieleni miejskiej, dolin potoków i obszarów rolnych, powiązany z kompleksem lasów Pogórza i doliny Wisłoki,**
- d) **uwzględniać, przy przeznaczaniu i zagospodarowywaniu terenów, ograniczenia geomorfologiczne i powodziowe,**
- e) **dążyć do poprawy jakości środowiska miejskiego, eliminując lub ograniczając zanieczyszczenia i źródła jego degradacji oraz racjonalnie gospodarować gruntami, poprzez działania określone w pkt 2.1.1.**

1.2.2. Wartości środowiska kulturowego miasta przejawiają się w elementach jego zagospodarowania przestrzennego i układach jego struktury przestrzennej o znaczeniu historycznym, zabytkowym i estetycznym, stanowiąc istotny składnik tożsamości lokalnej, oraz jakości życia mieszkańców i atrakcyjności turystycznej.

Zasoby dziedzictwa kulturowego obejmują:

- a) **zasoby zabytkowe**, na które składają się
 - zachowane elementy rozplanowania historycznych układów „starego i nowego miasta” oraz miasta XIX wiecznego,
 - zachowane obiekty i zespoły zabytkowe,
 - istniejące i potencjalne stanowiska archeologiczne,
 - zachowane elementy krajobrazu związane z historycznymi układami przestrzennymi,
- b) **zasoby krajobrazowe**, z ich wartościami estetycznymi i artystycznymi w skład których wchodzi:
 - szczególnie cenne obszary krajobrazu z przewagą elementów naturalnych związane z lasami Pogórza,
 - atrakcyjne obszary krajobrazu naturalno-kulturowego związane z doliną rzeki Wisłoki i wąwozami lessowymi na południu miasta,
 - wartościowe artystycznie i estetycznie obszary i ciągi wewnątrz urbanistycznych kulturowego krajobrazu miejskiego,
- c) **niematerialne wartości kulturowe i tradycję miejscową**, a w tym:
 - obiekty i miejsca kultu religijnego,
 - historyczne nazwy miejscowe,
 - miejsca upamiętnione wydarzeniami historycznymi,
 - miejsca związane z wybitnymi osobistościami.

Zagospodarowanie przestrzenne miasta winno uwzględniać

- **ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego,**
- **poprawę stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego przez eliminację lub ograniczenie zagrożeń i czynników wywołujących te zagrożenia,**
- **kształtowanie atrakcyjnego krajobrazu miasta.**

W tym celu należy:

- a) **zapewnić respektowanie wymogów konserwatorskich w stosunku do zespołów i obiektów zabytkowych** zawartych w rejestrze zabytków wynikających z potrzeby ich ochrony.
- b) **objąć ochroną konserwatorską zachowane historyczne układy planistyczne, związane z nimi elementy krajobrazu historycznego oraz zasoby archeologiczne przez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej** w granicach wstępnie wskazanych w rysunku studium tj.
- strefy „A” dla zabytkowych układów przestrzennych „starego i nowego miasta”
 - stref „B1, B2, B3” dla zabytkowych elementów układu urbanistycznego z przełomu XIX/XX wieku,
 - strefy „OW” dla obszaru potencjalnych zasobów archeologicznych.
- c) **rozciągnąć rygory ochrony krajobrazu na obszary atrakcyjnego krajobrazu naturalno-kulturowego** oznaczone symbolami na rysunku studium
- związanego z wąwozami lessowymi w południowej części miasta przez spowodowanie poszerzenia granic istniejącego obszaru chronionego krajobrazu,
 - związanego z doliną Wisłoki w drodze przepisów gminnych.
- d) **dążyć do poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia wartości estetycznych krajobrazu na całym obszarze miasta, a w szczególności na obszarach oznaczonych na rysunku studium** poprzez działania określone w pkt.
- e) **dążyć do ukształtowania nowych wartości krajobrazu miejskiego ze zwróceniem szczególnej uwagi na wskazane w rysunku studium**
- istniejące i nowopowstające główne krajobrazowe wnętrza urbanistyczne,
 - panoramy widokowe miasta na atrakcyjnych kierunkach ekspozycji,
 - obszary krajobrazu miejskiego znaczące dla fizjonomii miasta, poprzez działania określone w pkt. 2.1.1.

1.3. Kierunki rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej miasta

1.3.1. Rozbudowa i przekształcenia układu przestrzennego miasta obejmują przedstawione na rysunku studium:

- a) **obszary leśne i rolniczej przestrzeni produkcyjnej (L, R),**
b) **obszary zainwestowania miejskiego, a w tym:**
- **obszary zabudowane i które mogą być przeznaczone pod zabudowę**
 - mieszkaniową i usługową (UM, MU, U, MW, MN, ML, MR,)
 - produkcyjną i usługową, (PU, P, UC),
 - o charakterze publicznym (UPp), z usługami sportu, rekreacji, kultury i handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 tys. m² i nie większej niż 2,5 tys. m².
 - **obszary zagospodarowane i które mogą być zagospodarowane jako zielen i rekreacja (ZP, ZO, ZN),**
 - **pozostałe tereny obecnego i przewidywanego zainwestowania miejskiego, to jest:**
 - tereny komunikacji (K),
 - tereny urządzeń infrastruktury technicznej (T) i obiektów komunalnych (ZC),

1.3.2. Obszary leśne (oznaczone na rysunku studium symbolem L) obejmują istniejący kompleks lasów, które podlegają zagospodarowaniu i ochronie zgodnie z przepisami o lasach ochronnych i ochronie przyrody.

1.3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczone na rysunku studium symbolem R) obejmują tereny w przeważającej części użytkowane rolniczo i pozostające w takim użytkowaniu z możliwością lokalizacji ulic, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Wśród nich wyodrębnia się:

- a) **obszary z przewagą terenów wskazanych do zalesienia (R1)**,
na których należy dążyć do zalesienia wszystkich odpowiednich dla tego celu terenów.
- b) **obszary wyłączone z zabudowy (Ro)**
stanowiące zwarte kompleksy gruntów rolnych o wysokich wartościach bonitacyjnych gleb, w zasadzie niezabudowane, na których nie należy lokalizować nowej zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych obiektów związanych z infrastrukturą techniczną;
- c) **obszary z możliwością zabudowy związanej z produkcją rolną (Rr)**,
na których może być lokalizowana zabudowa zagrodowa i produkcyjno - rolnicza wraz z towarzyszącym jej zagospodarowaniem, na warunkach wynikających z ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz przepisów szczególnych;
- d) **obszary z możliwością ograniczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Rm)**,
na których obok zabudowy wymienionej w pkt.1.3.3c może być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi wraz z towarzyszącym im zagospodarowaniem jednak na warunkach wynikających z ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego (a w szczególności określonych w pkt. 2.1.1g niniejszego tekstu), kulturowego oraz przepisów szczególnych;
- e) **obszary z możliwością zabudowy urządzeniami rekreacyjnymi (Rw)**,
na których może być lokalizowana zabudowa i urządzenia rekreacyjne wraz z towarzyszącym im zagospodarowaniem komunikacyjnym.

1.3.4. Obszary zabudowane i które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową (oznaczone na rysunku studium symbolami: UM, MU, U, Upup, UPp, MW, MWp, MN, Mnp, MLp, ML, MR, MRp,) obejmują tereny zainwestowane i które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie mieszkaniowe i usługowe tj. zabudowę i towarzyszące jej zagospodarowanie jak:

- ulice, dojazdy, parkingi, garaże i inne obiekty obsługi komunikacji,
- ścieżki rowerowe, place i przejścia piesze,
- zieleń towarzysząca,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, itp.

przy zachowaniu warunków wynikających z ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz przepisów szczególnych.

Na obszarach tych nie powinny być natomiast lokalizowane:

- obiekty produkcyjne o charakterze przemysłowym,
- magazyny i składy powyżej 50 m² pow. użytkowej,
- fermy hodowlane.

Wśród tych obszarów wyodrębnia się:

1) obszar usługowo - mieszkaniowy (UM)

położony w centralnej części śródmieścia, który ma pełnić funkcje głównego ośrodka usługowego miasta z towarzyszącą zabudową mieszkaniową, gdzie pierwszeństwo lokalizacji winny mieć usługi centrotwórcze i obiekty administracji;

2) obszar przestrzeni publicznej (UPp)

położony w rejonie ul. Jana III Sobieskiego, z wskazaniem dla usług sportu, rekreacji, kultury oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 tys. m² i nie większej niż 2,5 tys. m²;

3) obszary mieszkaniowo - usługowe z przewagą zabudowy mieszkaniowej

3-5 kondygnacji (MW, MWp)

na których występuje w przeważającej mierze i powinna być lokalizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości 3 -5 kondygnacji i usługi przy czym zaleca się priorytet dla utrzymania i lokalizacji usług publicznych obsługujących mieszkańców;

Dla obszaru MW 8 określa się następujące kierunki zagospodarowania, stanowiące jednocześnie wytyczne do planów miejscowych:

- a) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- b) lokalizacja usług na działkach wydzielonych oraz usług wbudowanych lub towarzyszących na działkach zabudowy mieszkaniowej,
- c) przyjęcie wskaźnika miejsc postojowych lub garażowych w ilości min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
- d) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowa wielorodzinna: do 6 kondygnacji nadziemnych
 - usługowa: do 3 kondygnacji nadziemnych,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy ¹⁾: do 1,5
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 15% powierzchni terenu inwestycji.

4) obszary mieszkaniowo – usługowe (MU)

przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową;

Dla obszarów MU1, MU2 określa się następujące kierunki zagospodarowania, stanowiące jednocześnie wskazówki i wytyczne do planów miejscowych:

- a) konieczność wyznaczenia terenów tworzących podstawowy układ dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym, (z drogą zbiorczą KZ15),

*) przez wskaźnik intensywności zabudowy należy rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, liczonej po ich zewnętrznym obrysie do powierzchni terenu inwestycji

- b) wysokość zabudowy:
 - do 3 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej obszarze MU2, do 2 kond. W obszarze MU1
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: do 0,8
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %
- e) wprowadzenie w planach ustaleń umożliwiających zachowanie w obszarze MU2 istniejących naturalnych skarp, jako terenów zielonych, z możliwością ich odślonięcia i wyeksponowania,
- f) uwzględnienie ograniczeń wynikających z:
 - niekorzystnych warunków gruntowo- wodnych w obszarze MU2,
 - sąsiedztwa magistrali kolejowej relacji Kraków -Medyka i możliwych od niej uciążliwości w obszarze MU1

5) obszary mieszkaniowo - usługowe z przewagą zabudowy mieszkaniowej 1 -2 kondygnacji (MN, MNp)

w przeważającej mierze zabudowane i przeznaczone pod zabudowę domami mieszkalnymi jednorodzinnymi o wysokości 1 -2 kondygnacji i usługową, z priorytetem dla utrzymania i lokalizacji usług publicznych obsługujących mieszkańców;

Dla obszarów MN 16, MN 17, MN 18, [MN19]³ określa się następujące kierunki zagospodarowania, stanowiące jednocześnie wskazówki i wytyczne do planów miejscowych:

- a) wyznaczenie terenów tworzących podstawowy układ dróg publicznych klasy L lub D, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- b) lokalizacja zabudowy wolnostojącej , z dopuszczeniem bliźniaczej i szeregowej,
- c) lokalizacja usług na działkach wydzielonych lub jako usług towarzyszących (w tym wbudowanych) w zabudowie mieszkaniowej,
- d) przyjęcie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu,
 - intensywność zabudowy*): do 0,4 w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej oraz do 0,8 w zabudowie szeregowej i usługowej
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 35% terenu inwestycji w zabudowie mieszkaniowej, min. 15% w zabudowie usługowej,
- e) uwzględnienie ograniczeń wynikających z:
 - występujących w północnej części obszaru MN17 mniej korzystnych warunków ekofizjograficznych dla zabudowy mieszkaniowej,
 - istnienia obiektów i sieci gazociągów wysokoprężnych na obszarze MN16, [- sąsiedztwa drogi krajowej nr 40 w obszarze MN19, gdzie należy zachować odległość budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie mniej niż 40m od krawędzi jezdni drogi krajowej.]³
- f) wprowadzenie w planie miejscowym ustaleń umożliwiających zachowanie:
 - w obszarze MN16: szlaku kolejki kopalnianej (boczniczy kolejowej), po zakończeniu eksploatacji surowca, z jego wykorzystaniem jako ciągu komunikacyjnego (pieszego, jezdnego, rowerowego),
 - [- w obszarze MN19: wskazanego na rysunku studium „korytarza ekologicznego”, bez zabudowy obiektami kubaturowymi, o szerokości nie mniejszej niż 20m, z możliwością wykorzystania go częściowo jako ciąg komunikacyjny (pieszy, jezdny, rowerowy), lecz na nie więcej niż 50% jego powierzchni.]³

5) obszary mieszkaniowo - usługowe z zabudową mieszkaniową 1-2 kondygnacji, z przewagą rezydencjalnej - luźnej (ML, Mlp)

przeznaczone do uzupełnienia istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudową mieszkaniową luźną, o charakterze rezydencjalnym, ewentualnie usługami na wydzielonych działkach przy zwiększonej ilości zieleni towarzyszącej na działkach;

[Dla obszaru **ML 4** określa się następujące kierunki zagospodarowania, stanowiące jednocześnie wskazówki i wytyczne do planów miejscowych:

- a) wyznaczenie terenów tworzących podstawowy układ dróg publicznych klasy L lub D połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- b) lokalizacja zabudowy wolnostojącej,
- c) dopuszczenie lokalizacji usług na działkach wydzielonych, lecz na nie więcej niż 15% powierzchni obszaru ML 4 lub jako usług towarzyszących (w tym wbudowanych) w zabudowie mieszkaniowej;
- d) wykluczenie lokalizacji usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- e) przyjęcie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych
 - intensywność zabudowy: do 0,3 w zabudowie mieszkaniowej oraz do 0,5 w zabudowie usługowej
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% terenu inwestycji w zabudowie mieszkaniowej, min. 20% w zabudowie usługowej.]²

8) obszary mieszkaniowo - usługowe z przewagą zabudowy mieszkaniowej 1 - 2 kondygnacji i zabudową zagrodową (MR, MRp)

zabudowane i przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, 1 -2 kondygnacyjną, zabudowę zagrodową i usługową, z priorytetami dla utrzymania i lokalizacji usług publicznych obsługujących mieszkańców;

Dla obszaru MR 11 określa się następujące kierunki zagospodarowania, stanowiące jednocześnie wskazówki i wytyczne do planów miejscowych:

- a) lokalizacja budynków wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
- a) lokalizacja usług na działkach wydzielonych oraz jako usług towarzyszących w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej,
- b) przyjęcie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - intensywność zabudowy: do 0,4 w zabudowie mieszkaniowej oraz do 0,6 w zabudowie usługowej
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 30% terenu inwestycji w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej oraz min. 20% w zabudowie usługowej
- d) uwzględnienie ograniczeń wynikających z istnienia obiektów i sieci gazociągów wysokoprężnych, linii przesyłowych elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz sąsiedztwa drogi krajowej nr 4.

1.3.5. Obszary zabudowane i które mogą być przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i usługową (oznaczone na rysunku studium symbolami PU, Pup, UC)

obejmują tereny zainwestowane i które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie produkcyjne i usługowe tj. zabudowę i towarzyszące jej zagospodarowanie, jak:

- ulice, dojazdy, parkingi, garaże i inne obiekty obsługi komunikacyjnej
- ścieżki rowerowe, place i przejścia piesze,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- zieleń towarzyszącą i izolacyjną.
przy zachowaniu warunków wynikających z ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz z przepisów szczególnych.

Na obszarach tych, nie powinny być lokalizowane usługi publiczne, w szczególności oświaty (za wyjątkiem szkół zawodowych), lecznictwa zamkniętego i opieki społecznej.

Wśród tych obszarów wyróżnia się:

1) obszary usługowe (U) - przeznaczone pod zabudowę usługową,

Dla obszaru U1 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania, stanowiące jednocześnie wytyczne do planów miejscowych:

- a) lokalizacja obiektów usługowych o charakterze komercyjnym oraz obiektów użyteczności publicznej,
- b) wykluczenie lokalizacji obiektów stanowiących inwestycję celu publicznego z zakresu oświaty i szkolnictwa, zdrowia,
- c) dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie zaliczonych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- d) przyjęcie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - intensywność zabudowy - do 0,8;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% terenu inwestycji,
- e) obsługa komunikacyjna obszaru U1: z projektowanej drogi zbiorczej KZ 15,

2) obszary usługowe, w tym rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (UC) - zainwestowane i przeznaczone pod lokalizację zabudowy usługowej oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Dla obszaru UC1, UC 2 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania, stanowiące jednocześnie wskazówki i wytyczne do planów miejscowych:

- wysokość zabudowy – do 15m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10% terenu inwestycji,
- wskaźnik miejsc parkingowych: min. 1 stanowisko na 20m² powierzchni sprzedażowej obiektu,
- zapewnienie poprzez ustalenia planu możliwości powstanie pasów zieleni izolującej, pełniących funkcje ekranów akustyczno – wizualnych na styku terenów przeznaczonych pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe z terenami mieszkaniowymi; funkcje takie mogą pełnić również inne budynki lub obiekty budowlane nie będące wielkopowierzchniowym obiektem handlowym,
- zastosowanie w obszarze UC1 zabezpieczeń dla sąsiadujących terenów z zabudową mieszkaniową oraz inna zabudową z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, gwarantujących utrzymanie na tych terenach stężeń zanieczyszczeń w powietrzu oraz natężenia hałasu w granicach norm określonych w obowiązujących przepisach,

- uwzględnienie ograniczeń wynikających z istnienia obiektów i sieci gazociągów wysokopiętnych;
- wykluczenie lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach ochrony środowiska,
- dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zainstalowania urządzeń zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonej działalności i w przypadku ewentualnych awarii.

2) obszary zabudowy produkcyjnej i usługowe (PU) - przeznaczone do zainwestowania pod obiekty produkcyjne, składy, bazy, centra badawcze i logistyczne oraz usługi komercyjne.

Dla obszarów PU7, PU8 określa się następujące zasady i warunki zagospodarowania, stanowiące jednocześnie wskazówki i wytyczne do planów miejscowych:

- a) przyjęcie następujących wskaźników urbanistycznych:
 - wysokość zabudowy – do 15m,
 - powierzchnia zabudowy – do 60%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%,
 - wskaźnik miejsc postojowych : min. 1 stanowisko na 4 zatrudnionych
- b) zachowanie i ustalenie warunków dla zabezpieczenia i funkcjonowania potoku Budzisz wraz z jego obwałowaniem, w obszarze PU 8,
- c) wykluczenie lokalizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska.

1.3.6. Obszar eksploatacji surowców (oznaczony na rysunku studium symbolem Ps) obejmuje tereny eksploatacji surowców - ilów do produkcji ceramiki, na warunkach wynikających z ochrony i kształtowania środowiska i przepisów szczególnych.

1.3.7. 1) Obszary zagospodarowane i które mogą być zagospodarowane jako zielen i rekreacja (oznaczone na rysunku studium symbolami ZP, ZPp, ZO) obejmują tereny użytkowane i które mogą być przeznaczone na zielen, ogrody działkowe, urządzenia i obiekty sportowe i rekreacyjne oraz związane z nimi:

- zabudowę,
- ulice, dojazdy, parkingi,
- ścieżki rowerowe, place i przejścia piesze,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Wśród nich wyodrębnia się

a) obszary zieleni parkowej, urządzeń sportu i rekreacji (ZP),

które są zagospodarowane i powinny być użytkowane jako parki , bądź obiekty i urządzenia sportowe wraz z niezbędnym zagospodarowaniem;

b) obszary ogrodów działkowych i rolne wskazane do przekształcenia na tereny zieleni (ZO), które są zagospodarowane i użytkowane jako ogrody działkowe, bądź użytkowane rolniczo i wskazane do zagospodarowania na zielen, ogrody działkowe, urządzenia i obiekty sportowe.

1.3.7.2) Obszary zieleni naturalnej (ZN) - obejmujące tereny zielone w otoczeniu istniejących potoków i cieków oraz oczek wodnych, a także małe zespoły leśne i zadrzewienia .

Dla obszaru ZN1, ZN2 [ZN3]³ określa się następujące warunki i zasady zagospodarowania, stanowiące jednocześnie wskazówki i wytyczne do planów miejscowych:

- zachowanie naturalnej obudowy biologicznej cieków wodnych;
- zachowanie istniejących lasów i zadrzewień
- zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- możliwość lokalizacji dróg wyłącznie jako przekroczeń poprzecznych istniejących potoków i naturalnych cieków wodnych;
- dopuszczenie częściowego urządzenia terenów: lokalizacji ścieżek pieszych oraz terenowych urządzeń rekreacyjnych.

1.3.8. Tereny komunikacji kolejowej i drogowej obejmują podstawowy układ komunikacyjny na obszarze miasta, którego elementy zostały określone w pkt.1.4. niniejszego tekstu.

1.3.9. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej obejmują podstawowe obiekty infrastruktury obsługujące miasto określone w pkt.1.5. niniejszego tekstu.

1.3.10. Tereny urządzeń komunalnych (oznaczone na rysunku studium symbolem ZC) obejmują istniejące cmentarze przewidziane do dalszego utrzymania wraz ze strefą sanitarną o szerokości 50 m przy cmentarzach czynnych..

1.4. Kierunki rozwoju komunikacji

1.4.1. System komunikacyjny miasta, podlegający modernizacji i rozbudowie, obejmuje:

- układ kolejowy
 - układ drogowo - uliczny
 - główne ciągi piesze
 - ścieżki rowerowe
- oraz
- politykę parkingową
 - system organizacji ruchu
 - komunikację autobusową

1.4.2. Układ kolejowy na obszarze miasta oznaczony na rys. studium symbolem KK tworzą:

- a) istniejąca magistrala kolejowa (E30) relacji Kraków - Rzeszów - Medyka (KK1), przewidziana do modernizacji polegającej na dostosowaniu jej torowiska do prędkości pociągów 160km/h,
- b) istniejąca główna linia kolejowa relacji Dębica - Łódź (KK2), przewidziana do modernizacji i elektryfikacji,
- c) istniejące bocznice kolejowe (KK3), obsługujące zakłady produkcyjne - do utrzymania,
- d) istniejąca kolejka wąskotorowa (KK4), przebiegająca od wyrobiska do cegielni, do utrzymania do czasu zakończenia eksploatacji złoża.

1.4.3. Układ drogowo - uliczny na obszarze miasta tworzą:

- a) odcinek drogi krajowej międzyregionalnej relacji Kraków -Rzeszów - Przemyśl, tj. **obwodnica drogowa** pełniąca funkcję **ulicy głównej**, oznaczona na rysunku studium

symbolem (KG1), przewidziana do modernizacji polegającej na dobudowie drugiej jezdni i ograniczeniu ilości przejazdów poprzecznych,

b) odcinek drogi krajowej regionalnej relacji Dębica – Mielec, (ul. Sandomierska i wschodni odcinek ul. Rzeszowskiej), pełniący funkcję **ulicy zbiorczej** oznaczony na rysunku studium symbolem (KZ1), do utrzymania,

c) **ulice zbiorcze** oznaczone na rysunku studium symbolem (KZ), stanowiące główne relacje miejskie zapewniające dogodnie powiązania komunikacyjne zarówno między poszczególnymi obszarami miasta jak i z zewnętrznym układem drogowym uzupełnionym planowaną autostradą.

Planowana **autostrada** przebiegać będzie na północ od miasta, poza jego granicami. Układ uliczny podwiązany będzie do autostrady w dwóch węzłach: zachodnim „Dębica – Żyraków” i wschodnim „Dębica – Pustynia”. Związane z realizacją autostrady, a projektowane na terenie gminy Dębica i Żyraków układy drogowe wiązać się będą z siecią istniejących i projektowanych ulic zbiorczych, które zapewnią prawidłowe rozproszczenie ruchu z autostrady na obszarze miasta.

Ulice zbiorcze, w liniach rozgraniczających powinny posiadać nie mniej niż 20,0 m, a szerokość jezdni 7,0m, w wyjątkowych przypadkach 6,0m. Parkowanie i przystanki komunikacji miejskiej powinny znajdować się wyłącznie w wydzielonych zatokach.

Należą do nich:

- istniejące ulice Krakowska i Rzeszowska (KZ 2), przewidziane do modernizacji polegającej na przebudowie skrzyżowań,
- projektowana obwodnica śródmiejska (KZ 3), którą tworzy istniejący ciąg ulic Tysiąclecia i Poddebby wraz z planowanym przedłużeniem do ulicy Krakowskiej,
- istniejące ulice Wielopolska (KZ 4), Gumniska (KZ 5) i Głowackiego (KZ 12), do utrzymania,
- istniejąca ulica Kwiatkowskiego (KZ 6), i ulica 1-go Maja (KZ 7) przewidziane do modernizacji polegającej na przebudowie włączeń do ulicy Krakowskiej,
- nowoprojektowana ulica (KZ 8), łącząca ulicę Głowackiego z obwodnicą śródmiejską,
- istniejąca ulica Kawęczyńska (KZ 9) na odcinku od obwodnicy śródmiejskiej do obwodnicy południowej, wymagająca modernizacji polegającej na przebudowie szerokości jezdni oraz korekcie włączenia do obwodnicy śródmiejskiej,
- ulica Kościuszki (KZ 10) wraz z projektowanym przedłużeniem do obwodnicy śródmiejskiej,
- projektowana ulica (KZ 11), łącząca ulicę Świętosławy z ulicą Rzeszowską, na której przewiduje się estakadę nad terenami PKP i ulicą Łąkową,
- projektowana obwodnica północna od ul. Metalowców do ul. Kwiatkowskiego (KZ 13), zbierająca ruch z sieci drogowej dochodzącej do miasta od strony północnej, która również w przyszłości przejmie i rozprowadzi ruch z autostrady,
- projektowana obwodnica południowa (KZ 14), obsługująca nowe tereny mieszkaniowe południowej części miasta,
- istniejąca ulica Partyzantów (KZ 16) na odcinku od obwodnicy południowej do obwodnicy drogowej, wymagająca modernizacji polegającej na przebudowie szerokości jezdni oraz przebudowie skrzyżowania z obwodnicą drogową,
- projektowana ulica zbiorcza (KZ 15) od skrzyżowania dwupoziomowego z projektowaną ulicą KZ 11 do ulicy Sandomierskiej (KZ 1).

d) **Ulice lokalne**, oznaczone na rysunku studium symbolem (KL) istniejące i projektowane uzupełniające sieć uliczną i wiążące osiedlowo - dojazdowy układ wewnętrzny z siecią ulic zbiorczych. Szerokość w liniach rozgraniczających tych ulic powinna wyno-

sić minimum 12,0m, a szerokość jezdni 5,0m,

Dotychczasowy układ ulic lokalnych winien być uzupełniany projektowanymi ciągami lokalnymi zapewniającymi powiązania z siecią ulic zbiorczych, lub obsługę obszarów przeznaczonych do zabudowy.

Ponadto, po południowej stronie obwodnicy drogowej przewiduje się realizację nowych odcinków ulic, łącząc je z istniejącym układem lokalnym w celu wyeliminowania zbyt dużej ilości niebezpiecznych przejazdów przez obwodnicę.

e) **Ulice dojazdowe** nieoznaczone na rysunku studium tworzące uzupełniającą sieć uliczną.

1.4.4. Główne ciągi piesze oznaczone na rysunku studium odpowiednim symbolem graficznym winny przebiegać:

- na kierunku północ – południe, od terenów rekreacyjnych nad Wisłoką, przez śródmieście do terenów leśnych po południowej stronie obwodnicy drogowej, łącząc również tereny obiektów sportowych zlokalizowanych po północnej stronie miasta, na osiedlu Słonecznym, z obiektami sportowymi przy ulicy Sobieskiego,
- na kierunku wschód – zachód od ulicy Cmentarnej przez centrum miasta do terenów rekreacyjnych w rejonie ulicy Lisa.

1.4.5. Ścieżki rowerowe oznaczone na rysunku studium odpowiednim symbolem graficznym należy wytyczać:

- w kierunku Straszęcina do terenów rekreacyjno - sportowych, wzdłuż ulicy Jana Pawła II i dalej wzdłuż drogi wojewódzkiej,
- w kierunku terenów leśnych Pogórza, w tym pierwszą prowadzoną wzdłuż ulicy Leśnej i dalej istniejącym tunelem pod obwodnicą do ulicy Gajowej, drugą wzdłuż ulic Sobieskiego i Polnej, (projektowanym tunelem pod obwodnicą w ciągu ul. Polnej),
- do terenów wypoczynkowych nad Wisłoką wzdłuż ulicy Spacerowej i Łukasiewicza,
- wzdłuż obwodnicy śródmiejskiej,
- wzdłuż projektowanej obwodnicy południowej.

1.4.6. Oznaczone na rysunku studium przebiegi projektowanych ulic, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych mogą ulec korekcie w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.4.7. System parkowania na obszarze miasta przewiduje:

- miejsca postojowe w osiedlach mieszkaniowych (przy założonej hipotezie motoryzacyjnej 280 sam. osob./1000 mieszkańców) w ilości około 8000 miejsc postojowych z czego około 60% na parkingach ogólnodostępnych, a 40% w garażach,
- parkingi dla zakładów produkcyjnych zlokalizowane na działkach tych zakładów bądź w ich sąsiedztwie,
- parkingi dla większych obiektów usługowych, sportowych i rekreacyjnych na działkach tych obiektów,
- parkingi dla obsługi centrum miasta zlokalizowane na obrzeżu śródmieścia jako duże parkingi strategiczne na ok. 800 miejsc postojowych, najlepiej w rejonach proponowanych na rysunku studium symbolem (KS).

1.4.8. System organizacji ruchu na obszarze miasta będzie polegał na:

- poprowadzeniu ruchu pieszego na głównych ciągach północ – południe i wschód – zachód niezależnych od sieci ulic,
- wprowadzeniu na obszarze śródmieścia oznaczonej wstępnie na rysunku studium strefy „uspokojenia ruchu samochodowego” poprzez ograniczenie dostępu ruchu kołowego z dopuszczeniem zaopatrzenia usług w określonym czasie,
- utworzeniu na obrzeżu śródmieścia sieci parkingów strategicznych,
- przebudowie geometrii skrzyżowań,
- zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu, poprzez wprowadzenie na skrzyżowaniach ulic zbiorczych zsynchronizowanej sygnalizacji świetlnej,
- wyeliminowaniu ruchu ciężarowego z obszaru centrum i skierowaniu go na obwodnicę północną,
- ograniczeniu ilości przejazdów poprzecznych przez obwodnicę południową i realizację bezkolizyjnych przejść pieszych

1.4.9. Obsługę miasta komunikacją autobusową winny zapewnić:

- funkcjonowanie miejskich linii komunikacji autobusowej, w tym linie do sąsiednich miejscowości (Straszecin, Nagawczyna, Latoszyn, itp.),
- zwiększenie inwentarzowej ilości taboru,
- budowa dworca autobusowego w ramach kompleksu dworców kolejowego i autobusowego dla wszystkich przewoźników.

1.5. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

1.5.1. Elektroenergetyka

System elektroenergetyczny miasta winien opierać się o trzy stacje redukcyjne wysokiego napięcia 110/15 kV. Dwie istniejące „Latoszyn” (TE1) i „Kędzierz” (TE2) oraz projektowaną „Budzisz” (E), powiązane z istniejącym układem zasilającym, krajowym, liniami 110 kV (wymagającymi zachowania stref ochronnych 1-go i 2-go stopnia zgodnie z przepisami technicznymi) uwidocznionymi na rysunku studium.

Wyprowadzone z tych stacji sieci średnich napięć, o jednolitym poziomie 15 kV, doprowadzać będą napięcie do stacji transformatorowych istniejących i projektowanych rozmieszczonych na terenie miasta w sposób zapewniający optymalne warunki zasilania odbiorców aktualnych i podłączenia nowych.

Osiągnięcie pożądanego systemu dystrybucji energii elektrycznej wymagać będzie:

- a) unifikacji napięcia miejskiej sieci rozdzielczej do poziomu 15 kV, będącego poziomem ekonomicznym i rozwojowym dla wszystkich sieci średniego napięcia województwa, co wiąże się z przebudową i przeizolowaniem istniejących układów 30 i 6 kV na obszarach miasta, obsługiwanych przez te sieci, oznaczonych na rysunku studium;
- b) rozbudowy i modernizacji stacji redukcyjnych, istniejących w konsekwencji likwidacji napięcia 6 i 30 kV w sieciach rozdzielczych;
- c) rozbudowy układów istniejących 15 kV w zachodniej i północnej części miasta, w oparciu o stacje redukcyjne „Kędzierz” i „Latoszyn”, w dostosowaniu do wzrostu obciążenia wynikłego z programu rozwoju terenów mieszkaniowych i przemysłowych, na obszarach oznaczonych na rysunku studium;
- d) budowy stacji redukcyjnej wysokiego na średnie napięcie „Budzisz” we wschodniej części miasta zasilanej z istniejącej linii 110 kV relacji Latoszyn - Ropczyce, projektowanym powiązaniem o kierunku określonym jak na rysunku studium;
- e) rozbudowy istniejących i budowy nowych układów 15 kV w południowej i wschodniej

części miasta, powiązanych z projektowaną stacją zasilającą „Budzisz”, (alternatywnie z rozdzielnią sieciową), na obszarach oznaczonych na rysunku studium.

1.5.2. Zaopatrzenie w gaz ziemny

System zaopatrzenia w gaz ziemny miasta i zakładów przemysłowych obejmuje układ gazociągów nisko i średnioprężnych, zasilany poprzez dwie stacje redukcyjno-pomiarowe I⁰

- w Latoszynie (o przepustowości $Q - 25000,00 \text{ Nm}^3/\text{h}$)
 - przy ul. Mickiewicza w Dębicy (o przepustowości $Q - 6000,00 \text{ Nm}^3/\text{h}$)
- z gazociągów wysokoprężnych ($\phi 400$ i $\phi 700$) o znaczeniu krajowym, które przebiegają przez środkową część miasta. Ponadto w północno-wschodniej części miasta przebiega bardzo krótkim odcinkiem gazociąg $\phi 700$.

Dalszy rozwój tego systemu winien polegać na:

- a) utrzymaniu i rozbudowie, w dostosowaniu do potrzeb, sieci gazociągów niskoprężnych i zasilających je stacji gazowych II⁰ dla zaopatrzenia środkowej części miasta o intensywnym zainwestowaniu,
- b) utrzymaniu i systematycznej rozbudowie, w miarę potrzeb, sieci gazociągów średnioprężnych dla zaopatrzenia zakładów przemysłowych i budownictwa jednorodzinnego na obrzeżach miasta.

Wymagane odległości podstawowe obiektów budowlanych od gazociągów i stacji redukcyjnych, określają przepisy techniczne.

1.5.3. Zaopatrzenie w ciepło

Zakłada się, że zaopatrzenie w ciepło będzie zapewnione

- dla budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, usługowego i drobnej produkcji z miejskiego systemu ciepłowniczego, na obszarach określonych na rysunku studium oraz z lokalnych kotłowni,
- dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz małych domów budownictwa wielorodzinnego z kotłowni wbudowanych, na gaz ziemny, olej itp.
- dla zakładów przemysłowych, z ich własnych kotłowni.

Miejski system ciepłowniczy zasilany z ciepłowni miejskiej przy ul. Świętosława (o mocy ca 46,0 MW) oraz ciepłowni przemysłowej F.O. „Dębica” (docelowa wielkość zakupu 25,5 MW) dostarcza ciepło poprzez magistrale o wysokich parametrach i wymiennikownie do niskoparametrowego układu sieci osiedlowych.

Dalszy rozwój zaopatrzenia w ciepło będzie zmierzać do:

- a) systematycznego modernizowania i podnoszenia sprawności istniejących ciepłowni, z przejściem na takie paliwa jak: gaz ziemny, olej opałowy, wody geotermalne lub wzbogacony węgiel kamienny wysokiej jakości,
- b) stopniowego modernizowania wysokoparametrowych i niskoparametrowych sieci ciepłowniczych z wymianą na sieci preizolowane z systemem wykrywania przecieków,
- c) likwidowania kotłowni lokalnych, poprzez podłączanie się do sieci miejskiej lub ich wymianę na kotłownie gazowe lub olejowe,
- d) polepszania wskaźnika energochłonności obiektów do poziomu 50 – 100 kWh/m² na rok.

1.5.4. Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia miasta w wodę przewiduje:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo gospodarczych z dwu ujęć tj.:
 - istniejącego ujęcia nurtowo-brzegowego na rzece Wisłocy ze stacją uzdatniania wody o wydajności $Q\ 15600,00\ m^3/d$ (TW1),
 - projektowanego ujęcia wód głębszych na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425, z projektowaną stacją uzdatniania wody,
- b) respektowanie zakazów, dotyczących działalności mogących pogorszyć jakość wód podawanych na ujęciu powierzchniowym, a obowiązujących na terenach wewnętrznej i zewnętrznej ochrony pośredniej, oznaczonych orientacyjnie na rysunku studium,
- c) zasilanie obszarów miasta, określonych na rysunku studium, sieciami wodociągowymi w układzie pierścieniowo-promienistym, w dwu strefach ciśnienia, przy czym:
 - sieć wodociągowa w pierwszej strefie ciśnienia będzie pracowała ze zbiornikami końcowymi (TW3), uzupełniającymi dostawę wody w okresie maksymalnego rozbioru godzinowego,
 - druga strefa ciśnienia oparta będzie na dwu pompowniach wody czystej (Pw1, Pw2, Wp3, TW3) powstałych na bazie istniejących hydroforni oraz retencji wody w ww. zbiornikach (TW3),
 - odcinki sieci z azbestocementu oraz skorodowane stalowe, zostaną wymienione na nowe,
 - wykonane zostaną nowe odcinki sieci w układzie pierścieniowym, w celu zapewnienia dostawy wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę
- d) zasilanie z sieci miejskiej wsi Kędzierz, Grabiny Błyszczówka oraz zakładów pracy bez własnych ujęć lub zainteresowanych nabyciem wody,
- e) utrzymanie własnych ujęć i stacji uzdatniania wody przez zakłady przemysłowe,
- f) uporządkowanie statusu prawnego istniejących studni wierconych na obszarze miasta i utrzymanie ich w pełnej gotowości do awaryjnego użycia.

1.5.5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu miasta winno odbywać się:

- a) miejską siecią kanalizacji sanitarnej na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków ze zintensyfikowanym usuwaniem azotu i fosforu (TNU1) i po oczyszczeniu do parametrów, zgodnych z pozwoleniem wodno-prawnym, do rzeki Wisłoki, przy czym:
 - ścieki z położonego depresyjnie terenu osiedla Słoneczna, muszą być odprowadzone przez przepompownię ścieków (Np),
 - sieć kanalizacji będzie rozbudowywana sukcesywnie, w miarę narastania potrzeb, na obszarach określonych na rysunku studium,
- b) systemem własnym niektórych zakładów przemysłowych, posiadających oczyszczalnię dla ścieków przemysłowych i sanitarnych,
- c) poprzez realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, na obszarze oznaczonym na rysunku studium.

1.5.6. Odprowadzenie wód deszczowych

Odprowadzenie wód deszczowych z terenu miasta winno opierać się na systemie kanalizacji deszczowej, odprowadzającym te wody po oczyszczeniu do przepływających przez miasto cieków wodnych, tj. potoków: Kawęcki, Gawrzyłowski, Budzisz, Wolski i inne bez nazwy oraz rzeki Wisłoki i Ostrej.

W związku z powyższym zakłada się:

- a) utrzymanie częściowych przekryć potoków Kawęckiego, Gawrzyłowskiego i innych przy ich przebudowie, pozwalającej na zwiększenie przepustowości, szczególnie zaś przepustów pod drogami i linia kolejową,
- b) wyregulowanie potoków i rzeki Ostrej (pogłębienie, ewentualnie poszerzenie i zarezerwowanie 4 m pasów terenów dla celów eksploatacyjnych), na odcinkach przebiegających przez tereny zurbanizowane,
- c) tworzenie warunków do retencji nadmiaru wód opadowych w górnych odcinkach potoków oraz wykonanie kanałów ulgi, umożliwiających awaryjne przerzuty wody między ciekami,
- d) rozbudowę kanalizacji deszczowej o nowe odcinki oraz zaopatrzenie wylotów istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w urządzenia do oczyszczania wód opadowych,
a w pierwszym rzędzie w granicach zewnętrznego i wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody.

1.5.7. Odpady komunalne i przemysłowe

Odpady komunalne z terenu miasta wywożone są i będą na wysypisko śmieci we wsi Paszczyzna, które może być eksploatowane do około 2007 r., przy wprowadzeniu segregacji śmieci.

Wobec ograniczonego okresu eksploatacji tego wysypiska niezbędne będzie podjęcie działań zmierzających do zapewnienia rezerwowych możliwości składowania odpadów przed rokiem 2007.

Odpady przemysłowe z zakładów znajdujących się na terenie miasta wywożone są na zakładowe składowiska odpadów przemysłowych.

1.5.8. Telekomunikacja

System teletechniczny miasta w dziedzinie łączności przewodowej opierać się będzie o istniejące, nowoczesne centrale cyfrowe i wysokoprzepustową sieć teletransmisji, powiązaną z międzymiastowymi kablami miedzianymi i światłowodową magistralą o znaczeniu krajowym, relacji Kraków - Tarnów - Rzeszów - Przemyśl - Lwów.

Możliwości podłączenia nowych abonentów, poprzez sukcesywne zwiększanie pojemności central i własności przesyłowe światłowodów oraz wprowadzanie wielu systemów łączności bezprzewodowej, są praktycznie nieograniczone od strony technicznej i nieskrępowane uwarunkowaniami przestrzennymi.

Rozwój systemu teletechnicznego winien zmierzać w kierunku:

- a) zapewnienia powszechnego dostępu do wszystkich rodzajów usług świadczonych obecnie i przewidywanych w przyszłości,
- b) zwiększenia zakresu realizowanych usług w celu dostosowania do zróżnicowanych potrzeb użytkowników,
- c) podwyższenia jakości świadczonych usług i obsługi klientów do poziomu odpowiadającego standardom europejskim,

- d) dostosowanie działania do praw rządzących gospodarką rynkową tak, aby stwarzać możliwości funkcjonowania wielu operatorom na terenie miasta, co spowoduje konkurencyjność ofertową i cenową proponowanej obsługi.

2. Polityka przestrzenna miasta

Polityka przestrzenna, rozumiana jako skoordynowane działania organów samorządu miasta, zmierzające do osiągnięcia założonych w studium celów, winna być prowadzona na obszarze całego miasta lub na jego wydzielonych częściach.

W tym celu obszar miasta podzielono na 9 stref, wykazujących zauważalną odrębność przestrzenną, wyrażającą się charakterem zabudowy i zagospodarowania terenu, dającą się zidentyfikować granicami i problemami wymagającymi rozwiązania.

Są to następujące strefy: Śródmieście (I), Budzisz (II), Kawęczyn (III), Wolica-Kępa (IV), Fabryczna (V), Słoneczna (VI), Świętosława (VII), Gawrzyłowa (VIII), Pogórze (IX). Każda z tych stref wymaga prowadzenia specyficznej polityki rozwoju, koordynacji wspólnych działań w wielu płaszczyznach i dziedzinach, z wykorzystaniem różnych instrumentów i środków dla realizacji tej polityki.

2.1. Zasady polityki przestrzennej na obszarze miasta

Na obszarze całego miasta należy koncentrować się na następujących działaniach:

2.1.1. W zakresie polityki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- a) spowodowanie nadania prawnych statusów ochrony dla terenów i obiektów, wymienionych w pkt. 1.2.3b,
- b) zapewnienie biologicznego funkcjonowania:
 - korytarza ekologicznego Wisłoki, poprzez poprawę czystości wody, utrzymanie nadbrzeżnych terenów otwartych oraz naturalnej zieleni wzdłuż koryta rzeki,
 - korytarzy ekologicznych łączących Pogórze z Wisłoką, poprzez utrzymanie istniejących i odtworzenie zdegradowanych odcinków tych korytarzy, oznaczonych orientacyjnie na rysunku studium, a w szczególności:
 - niedopuszczanie do przykrywania i przegradzania potoków bez zabezpieczenia możliwości swobodnego przemieszczania się flory i fauny,
 - niedopuszczanie do sytuowania w dolinach potoków obiektów budowlanych i urządzeń bez zachowania odległości od brzegów, zapewniającej swobodny przepływ mas powietrza,
 - utrzymanie biologicznej obudowy koryt oraz biologicznie czynnych terenów otwartych (zalesień, zadrzewień, zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów rolnych) wzdłuż dolin potoków i na ich przedłużeniach,
 - ustalenie proekologicznego priorytetu przy zmianach sposobu zagospodarowania terenów (np. pod ciągi zieleni, ciągi ogrodów przydomowych lub działkowych), położonych na zdegradowanych odcinkach korytarzy ekologicznych, a zwłaszcza nie-

dopuszczanie do utrwalania zainwestowania, uniemożliwiającego biologiczne funkcjonowanie tych terenów,

c) przeciwdziałanie zagrożeniom zalewami powodziowymi Wisłoki i przepływających potoków, w tym:

- poprawa zabezpieczenia przeciwpowodziowego istniejącej zabudowy na terenach zalewowych Wisłoki, oznaczonych na rysunku studium i niedopuszczanie do powstawania nowej zabudowy na tych terenach,
- zastosowanie, w obrębie potoków, działań technicznych, określonych w pkt 1.5.6.

d) przeciwdziałanie zanieczyszczeniu wód powierzchniowych, podziemnych, powietrza i powierzchni ziemi oraz innym zagrożeniom dla środowiska, w tym:

- respektowanie zasad ochrony istniejących studni wierconych,
- niedopuszczanie do zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntów,
- niedopuszczanie do gruntów zanieczyszczeń powstających w związku z prowadzeniem produkcji rolnej, w szczególności wprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków, stosowania środków chemicznych, których czas rozpadu w glebie jest krótszy niż pół roku,
- ustalanie sposobu ogrzewania obiektów w sposób nie pogarszający stanu środowiska,
- stosowanie prawnych instrumentów, w celu ograniczenia lub występujących uciążliwości dla środowiska,
- preferowanie lokalizacji obiektów działalności gospodarczej o czystych technologiach,
- lokalizowanie obiektów w taki sposób, aby nie naruszały norm środowiska poza granicami swojej działki,
- ustalanie sposobu zagospodarowania terenów położonych w potencjalnych obszarach ograniczonego użytkowania, w szczególności od magistrali i linii kolejowej, obwodnicy drogowej, linii i stacji elektroenergetycznych WN i oczyszczalni ścieków, po uprzednim uzyskaniu oceny oddziaływania tych obiektów na środowisko,
- prowadzenie zorganizowanego sposobu składowania i utylizacji odpadów oraz sukcesywne zmniejszanie ich ilości poprzez segregację i wtórne wykorzystanie,

e) tworzenie dogodnych warunków dla zalesiania gruntów o najniższej przydatności produkcyjnej, położonych w sąsiedztwie kompleksu lasów, obejmujących strome stoki i osuwiska oraz narażonych na procesy erozyjne,

f) dążenie do zachowania:

- naturalnych form rzeźby terenu (skarp, stoków, zrównań i dolin),
- istniejących oraz wprowadzenie nowych zadrzewień, zakrzewień i zadarnień śródpolnych dla ograniczenia spływu powierzchniowego wód, parowania i utrzymania walorów krajo-
brazowych,
- istniejącej zieleni publicznej i prawidłowo urządzonych ogrodów działkowych,

g) racjonalne gospodarowanie gruntami, w tym:

- ochrona gruntów rolnych wysokiej wartości bonitacyjnej, z zachowaniem obszarów rolnej przestrzeni produkcyjnej wyłączonych z zabudowy,
- przeznaczanie pod zainwestowanie miejskie w pierwszej kolejności terenów położonych na gruntach o najniższych klasach bonitacyjnych gleb,

- niedopuszczanie do zabudowy kompleksów gleb II i III klasy bonitacyjnej, przekraczających powierzchnię 0,50 ha, na obszarach rolniczych przestrzeni produkcyjnych z możliwością ograniczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Rm),
 - dostosowanie do gospodarczego wykorzystania gruntów podmokłych,
 - ochrona istniejących systemów melioracji gruntów,
- h) zapewnienie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, w szczególności powstałych po eksploatacji surowców ceramicznych, na obszarze oznaczonym w rysunku studium symbolem P1,
- i) niedopuszczanie do zabudowy terenów osuwisk, stoków o nachyleniu > 12%, skarp, wąwozów lessowych, dolin wciosowych, nieckowatych i bocznych, położonych w obrębie oznaczonego na rysunku studium terenie geomorfologicznych ograniczeń dla zabudowy.
- j) wykorzystanie wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych i modernizacyjnych w mieście dla systematycznego podnoszenia estetyki krajobrazu miejskiego i stanu ładu przestrzennego, a w szczególności:
- eliminowania zaniedbanej zabudowy prowizorycznej,
 - odnawiania elewacji budynków i podnoszenia ich walorów estetycznych,
 - porządkowania terenów zdewastowanych i zaniedbanych funkcjonalnie.
- k) objęcie szczególną opieką i wymogami w zakresie estetyki krajobrazu oznaczonych na rysunku studium **głównych krajobrazowych wnętrz urbanistycznych** oraz całych **obszarów znaczących dla wizerunku i tożsamości miasta** poprzez:
- respektowanie w granicach stref ochrony konserwatorskiej wymogów i warunków konserwatorskich,
 - podnoszenie wartości architektonicznych zabudowy zaniedbanej,
 - dostosowanie formy wyposażenia i „mebla ulicznego” do kompozycji wnętrz urbanistycznych,
 - porządkowanie estetyczne systemu reklam,
 - wprowadzanie nowej zabudowy, w sposób wyważony, do kompozycji wnętrza urbanistycznego.
- l) kontrolowanie zamierzonych inwestycji na **atrakcyjnych kierunkach ekspozycji panoram widokowych** miasta określonych na rysunku studium w celu ochrony tej ekspozycji przed zeszpeceniem.

2.1.2. W zakresie polityki realizacji ważnych dla miasta przedsięwzięć, w tym dotyczących mieszkalnictwa i infrastruktury społecznej:

- a) tworzenie warunków dla:
- rozwoju budownictwa mieszkaniowego w różnych formach, w tym szczególnie komunalnego,
 - rehabilitacji starszych osiedli mieszkaniowych (docieplanie budynków, poprawa standardów mieszkań, budynków i otoczenia),
 - rozwoju usług opieki społecznej, szczególnie dla ludzi starych i niepełnosprawnych,

- wdrażania nowych form organizacji służby zdrowia oraz doposażania obiektów opieki zdrowotnej,
 - dostosowania bazy oświatowej do zmieniającej się liczby dzieci i młodzieży w wieku szkolnym oraz profilu kształcenia ponadpodstawowego do potrzeb istniejącego i przyszłego rynku pracy,
- b) ukierunkowanie lokalizacji usług komercyjnych a także urządzeń rekreacyjnych w rejonu wskazanych na rysunku studium koncentracji tych usług,
- c) utrzymanie rejonów lokalizacji usług publicznych, wskazanych na rysunku studium, z zapewnieniem liczby miejsc parkingowych odpowiadającej programowi tych usług, dogodnej dostępności komunikacyjnej, zwłaszcza dzieci do szkół podstawowych - bez względu na miejsce ich zamieszkania, (ewentualnie zorganizowanie dowożenia dzieci),
- d) likwidowanie barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- e) dążenie do sukcesywnego powiększania terenów zieleni ogólnodostępnej, szczególnie w obszarach koncentracji zabudowy mieszkaniowej,

2.1.3. W zakresie polityki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaliczenie do priorytetowych realizacji:
- rozbudowy układu ulic zbiorczych oraz modernizacji ulic w strefie śródmiejskiej, a także przejazdów poprzecznych przez obwodnicę – w celu usprawnienia i zwiększenia bezpieczeństwa ruchu,
 - budowy kanalizacji na obszarach posiadających wodociąg i przeznaczonych pod zabudowę, a w szczególności na obszarach zewnętrznego i wewnętrznego terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - wymiany kabli niesieciowanych, w celu ograniczenia ich awaryjności,
- b) niedopuszczenie do lokalizacji obiektów na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej, bez równoczesnego indywidualnego rozwiązania sposobu oczyszczania ścieków,
- c) prowadzenie i wykonywanie tras komunikacyjnych oraz napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ochronę przed hałasem i wibracjami, przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, warunki bezpieczeństwa oraz zachowanie walorów krajobrazowych,

2.1.4. W zakresie polityki gospodarki mieniem i finansami komunalnymi:

- a) tworzenie i odpowiednie gospodarowanie miejskim zasobem nieruchomości, a szczególnie dla:
- najpilniejszych realizacji inwestycji komunikacyjnych, w tym parkingów strategicznych w śródmieściu,
 - realizacji budownictwa mieszkaniowego i związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla realizacji zadań, służących innym celom publicznym,

- ofert zamiany na nieruchomości będące we władaniu innych podmiotów prawnych, a niezbędne na cele rozwoju miasta lub ochrony wartościowych zasobów przyrodniczych i kulturowych,
 - b) stosowania pomocy i preferencji dla:
 - działań rewaloryzacyjnych w strefach zabytkowych,
 - działań inwestycyjnych, zapewniających rozwój bazy produkcyjno-usługowej oraz tworzących nowe miejsca pracy,
 - c) zbywanie nieruchomości komunalnych tylko łącznie z ustalonymi uprzednio warunkami ich zagospodarowania, zabudowy lub użytkowania, zapewniającymi zgodność z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta.

2.1.5. W zakresie polityki lokalizacyjnej:

- a) podjęcie procedury określonej dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej na zalecanych w rysunku studium obszarach:
 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MWp6),
 - zabudowy dworca kolejowego i autobusowego i związanych z nimi usług (UM1),
 - zabudowy produkcyjno-usługowej (PUp 4),
- b) opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących taki zasięg terenów, który pozwoli na ustalenie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w powiązaniu z istniejącym i pożądanym zagospodarowaniem otoczenia, szczególnie w zakresie komunikacji, uzbrojenia i ochrony środowiska przyrodniczego,
- c) ustalanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego warunków kształtowania form zabudowy oraz założeń zieleni, a w szczególności kształtowania przestrzeni publicznych (linii zabudowy, gabarytów budynków, form dachów, zieleni),
- d) wprowadzenie dla zabudowy rezydencjalnej luźnej, zalecanego standardu gęstości zabudowy, w wysokości maksymalnie 5 % powierzchni działki, w celu uzyskania zwiększonej ilości zieleni towarzyszącej,
- e) ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla inwestycji nie wymagających uprzedniego opracowania planów miejscowych, przy wykorzystaniu ustaleń zawartych w studium,
- f) niedopuszczanie lokalizacji tymczasowych, prowizorycznych obiektów usługowych.

Obok powyższych, ogólnych kierunków polityki przestrzennej na obszarze całego miasta, należy podejmować działania, odnoszące się do poszczególnych, wyodrębnionych stref tej polityki.

2.2. Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej w strefach

2.2.1. Strefa „ŚRÓDMIEŚCIE” (I)

Strefa obejmuje centralną, najintensywniej zabudowaną część miasta wraz z jego historycznym centrum i przylegającymi doń osiedlami, zawierającą obok zabudowy mieszkaniowej, najważniejsze urzędy i instytucje publiczne, większość obiektów usług publicznych i komercyjnych z dworcem kolejowym i autobusowym oraz przekształcającą się w zespół handlu hurtowego, dawną dzielnicą przemysłowo-składową.

Jest to strefa wymagająca przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i działań modernizacyjnych, skierowanych głównie na podniesienie rangi kształtującego się tu głównego ośrodka usługowego miasta oraz uzupełnienia go nowym programem usługowym i administracyjnym.

Rehabilitacja zespołu zabytkowego „starego i nowego miasta” winna pozwolić na wykorzystanie ich walorów dla rozwoju usług, szczególnie komercyjnych (gastronomia, handel, turystyka) oraz kultury.

Winno nastąpić podniesienie estetycznego wyglądu miejsc publicznych (placów, ulic, zieleni miejskiej) dla zaspokojenia aspiracji mieszkańców.

Modernizacja istniejących osiedli mieszkaniowych powinna doprowadzić do osiągnięcia wysokiego standardu zamieszkania w sąsiedztwie skoncentrowanych w strefie usług.

W celu osiągnięcia założonego poziomu zagospodarowania strefy, należy:

- a) tworzyć preferencje lokalizacyjne i organizacyjno-ekonomiczne dla realizacji centrowczych obiektów usługowych i administracyjnych,
- b) zapewnić koordynację planistyczną i organizacyjną dla rehabilitacji zespołu zabytkowego „starego i nowego miasta” oraz przekształceń funkcjonalno-przestrzennych na obszarach oznaczonych na rysunku studium,
- c) sukcesywnie realizować przebudowę układu komunikacyjnego poprzez:
 - domknięcie obwodnicy śródmiejskiej (KZ) i włączenie do niej ul. Kościuszki, po śladzie ul. Strażackiej,
 - przełożenie na nowy przebieg ul. Świętosława (KZ) do ul. Rzeszowskiej,
 - budowę ulicy zbiorczej KZ od przełożenia ulicy Świętosława do ulicy Sandomierskiej,
 - ograniczenie ruchu ciężarowego na obszarze UM 1,
 - realizację głównych ciągów pieszych na kierunku północ – południe i wschód – zachód, krzyżujących się w rynku,
 - realizację parkingów strategicznych,
- d) modernizować w sposób wzajemnie zsynchronizowany sieci infrastruktury technicznej, w drodze:
 - przebudowy istniejących układów elektroenergetycznych rozdzielczych średniego napięcia 6 kV oraz ich rozbudowy i ewentualnego podwiązania do nowego źródła zasilania we wschodniej części strefy,
 - modernizacji lokalnych kotłowni i sieci c.o.,
 - przebudowy systemu kanalizacji ogólnospławnej na rozdzielczą,
 - modernizacji sieci i stacji redukcyjno-pomiarowych średniego i niskiego ciśnienia, dla zwiększenia możliwości poboru gazu.

2.2.2. Strefa „BUDZISZ” (II)

Strefa położona we wschodniej części miasta, pomiędzy strefą śródmiejską i obwodnicą południową, obejmuje tereny postępującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz grunty rolne.

W strefie tej winna być kontynuowana realizacja zabudowy mieszkaniowej o wysokości do dwóch kondygnacji oraz obsługujących ją usług, z wykorzystaniem w pierwszej kolejności przygotowanych planistycznie terenów.

Wysoki poziom wyglądu estetycznego zabudowy i zagospodarowania, winien zapewnić należyłą ekspozycję miasta od strony obwodnicy i kierunków widokowych ze wzniesień Pogórza.

Zasadnicze działania zmierzające do osiągnięcia zakładanego stanu zagospodarowania strefy, winny obejmować:

- a) zapewnienie możliwości skoordynowanej planistycznie realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- b) budowę lokalnego układu ulic obsługujących strefę, z przebiegiem ścieżki rowerowej na kierunku wschód – zachód,
- c) tworzenie systemu sieci uzbrojenia terenu poprzez:
 - zarezerwowanie terenu pod nową stacją redukcyjną wraz z wiązką wyprowadzających sieci średniego napięcia,
 - budowę nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - budowę nowych sieci gazowych średniego ciśnienia.

2.2.3. Strefa „KAWĘCZYN”(III)

Strefa położona między ul. Krakowską i obwodnicą południową i w jej granicach występują rozrzucone przestrzennie skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz rozczłonkowane grunty rolne.

Winno tu postępować porządkowanie i uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym rezydencjalnej, przy uwzględnieniu lub sanacji trudnych warunków grunto-wo-wodnych i klimatycznych, modernizacji układu komunikacyjnego, uzupełnieniu uzbrojenia terenu i doposażenia w usługi, szczególnie w rejonie głównej osi powiązań centrum miasta z rekreacyjnymi terenami na południu.

Do głównych działań zapewniających przekształcenia strefy, zalicza się:

- a) tworzenie warunków dla sukcesywnego przekształcania terenów rolnych w ciągi zieleni otwartej, oznaczone na rysunku studium symbolami ZO 4 i ZO 5,
- b) przebudowa ul. Kawęczyńskiej do parametrów ulicy zbiorczej na odcinku między obwodnicą śródmiejską a obwodnicą południową, wraz z nowym przyłączeniem do projektowanej obwodnicy śródmiejskiej,
- c) rozbudowa lokalnego układu ulicznego,
- d) kontynuacja ciągu pieszego ze śródmieścia do ul. Partyzantów, wraz ze ścieżką rowerową,
- e) rozbudowa istniejącego układu średniego napięcia, z ewentualnym podłączeniem do nowej stacji redukcyjnej,
- f) rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- g) budowa kanalizacji deszczowej,

h) rozbudowa sieci gazowej.

2.2.4. Strefa „WOLICA – KĘPA” (IV)

Strefa zajmuje tereny położone w zachodniej części miasta, przy Wisłoce i granicy z Latoszynem, a w jej obrębie znajdują się osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w końcowej fazie realizacji

Zakończenie ich budowy wiąże się z wykorzystaniem wolnych jeszcze działek mieszkaniowych, doposażeniem terenu w komunikację i infrastrukturę techniczną oraz usługi podstawowe i urządzenia rekreacyjne nad Wisłoką. Istotne będzie również zapewnienie ochrony oraz rewaloryzacji położonych w strefie zabytkowych zespołów dworsko-parkowych w Latoszynie i Wolicy.

W strefie tej znajduje się też zainwestowane obszary:

- przyłączony do terytorium miasta w roku 2004 obszar zabudowy usługowej, z istniejącymi obiektami handlu wielkopowierzchniowego (powyżej 2000m²) w rejonie skrzyżowania drogi krajowej(obwodnicy miejskiej) z drogą powiatową – o symbolu w studium UC1,
- obszar zabudowy mieszanej: zagrodowo – jednorodzinnej, wzdłuż dawnego, dojazdowego do drogi krajowej, odcinka drogi powiatowej.

Główne działania w tej strefie to:

- a) budowa bezkolizyjnego przejazdu pod obwodnicą w ciągu ul. Gajowej,
- b) ulepszenie nawierzchni ulic lokalnych wewnętrznych,
- c) poprowadzenie ścieżki rowerowej od ul. Gajowej do terenów rekreacyjnych nad Wisłoką,
- d) rozbudowa istniejącej sieci elektrycznej i przebudowa sieci 6 kV w północno-wschodniej części obszaru,
- e) rozbudowa sieci wodociągowej,
- f) budowa kanalizacji sanitarnej na osiedlu „Wolica II”,
- g) rozbudowa sieci gazowej średnioprężnej,
- h) utrwalenie funkcji usług, w tym handlu wielkopowierzchniowego na obszarze UC1

2.2.5. Strefa „FABRYCZNA” (V)

Granice strefy obejmują tereny zakładów przemysłowych i obiektów infrastruktury technicznej w rejonie ul. Fabrycznej i ul. Kwiatkowskiego oraz ogrodów działkowych nad Wisłoką.

W obrębie tej strefy utrzymuje się istniejące przeznaczenie terenów, a także przekształcania istniejących zakładów na cele innej działalności wytwórczej lub usługowej, w sposób nie pogarszający stanu środowiska i przy zapewnieniu przez inwestorów dostosowania do swych potrzeb, zakresu obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Podstawowym działaniem samorządu miasta w tej strefie winna być budowa domknięcia przebiegu obwodnicy północnej od Al. Jana Pawła II do ul. Kwiatkowskiego.

2.2.6. Strefa „SŁONECZNA” (VI)

Strefa położona między torami kolejowymi ze stacją PKP i Wisłoką. Obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie nowej wielorodzinnej, z podstawowymi usługami i dużym ośrodkiem rekreacyjno-sportowym, a także teren usługowo-mieszkaniowy (UM1).

Jest to strefa, w której możliwe jest utrzymanie istniejącego zainwestowania na zadowalającym poziomie i modernizacja zasobów, w sposób odpowiadający aspiracjom mieszkańców oraz przekształcenie dla potrzeb zabudowy usługowo-mieszkaniowej terenu UM1.

Dla poprawy standardów zamieszkania należy:

a) doposażyć istniejący układ komunikacyjny poprzez:

- powiązanie głównym ciągiem pieszym z dworcami i śródmieściem,
- poprowadzenie rekreacyjnej ścieżki rowerowej wzdłuż Al. Jana Pawła II,

b) modernizować sieci infrastruktury technicznej poprzez:

- generalną przebudowę istniejącego układu rozdzielczego średniego napięcia 6 kV,
- modernizację sieci c.o.,
- rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- modernizację sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla zwiększenia możliwości poboru gazu.

2.2.7. Strefa „ŚWIĘTOSŁAWA” (VII)

Strefa wyodrębniona w północno-wschodniej części miasta, przy granicy z zabudowa wsi Pustynia, obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz przemysłowej (Polifarb, WUCh), poprzedzielane otwartymi terenami rolnymi. Ponadto znajdują się tutaj obiekty infrastruktury technicznej (miejska oczyszczalnia ścieków i ciepłownia) oraz zakład karny.

Obok utrzymania istniejącego zainwestowania, podstawowe przekształcenia dotyczą przeznaczenia dużych terenów pod nową zabudowę przemysłowo-usługową. Przewiduje się uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Winno również nastąpić doposażenie terenów mieszkaniowych w usługi publiczne i komercyjne wraz z dobrojeniem terenu i usprawnieniem komunikacji, z dowiązaniem do projektowanej autostrady.

Osiągnięcie właściwego poziomu zagospodarowania strefy wymaga:

a) podjęcia procedury określonej dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem PUp4, jako głównej oferty lokalizacyjnej dla inwestorów obiektów usługowych i produkcyjnych,

b) przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego polegającej na:

- budowie obwodnicy północnej od ul. Kościuszki do ul. Metalowców,
- przebudowie i przełożeniu ul. Świętosława z estakadą nad torami kolejowymi dla powiązania z ul. Rzeszowską,
- powiązaniu osiedla „Słoneczna” ulicą lokalną z ul. Świętosława, przez tereny bocznic kolejowych,
- poprowadzeniu rekreacyjnej ścieżki rowerowej od ul. Świętosława do ul. Kościuszki i dalej do ul. Jana Pawła II,

c) przebudowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej poprzez:

- przebudowę istniejących układów rozdzielczych średniego napięcia 6 kV,
- budowę nowych układów zasilania dla terenów przemysłowych,

- budowę nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb dla nowych terenów przemysłowych,
- zapewnienie oczyszczania wód deszczowych, szczególnie z terenów przemysłowych,
- budowę nowych odcinków sieci gazowej dla potencjalnych potrzeb, w przypadku lokalizacji nowych zakładów przemysłowych.

2.2.8. Strefa „GAWRZYŁOWA” (VIII)

Strefa położona między obwodnicą i kompleksem leśnym Pogórza, obejmuje tereny rolne oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, skupiona głównie wzdłuż ul. Wielopolskiej i rozproszoną. Cechuje się dużym urozmaiceniem fizjograficznym i atrakcyjnym krajobrazem.

Strefa ta wymaga uporządkowania terenów istniejącej zabudowy oraz ograniczenia dalszego jej rozpraszania, ochrony wartości przyrodniczych (w tym gleb wysokich klas bonitacyjnych), zalesienia gruntów o najniższej przydatności do produkcji rolnej, uporządkowania układu komunikacyjnego i wzmocnienia powiązań z pozostałą częścią miasta. Wymaga także doposażenia w usługi i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu rolniczej i rekreacyjnej funkcji terenu oraz uwzględnieniu geomorfologicznych ograniczeń dla zabudowy.

W celu doprowadzenia do optymalnego zagospodarowania tej strefy, wskazane jest:

- a) podjęcie działań, sprzyjających zalesieniu odpowiednich do tego gruntów,
- b) zalecanie stosowania zabiegów agrotechnicznych, zapobiegających erozji gleb, na terenach narażonych na procesy erozyjne,
- c) niedopuszczenie do zabudowy terenów z ograniczeniami geomorfologicznymi (osuwiska, strome skarpy itp.)
- d) uporządkowanie całego układu lokalnego z przejazdami pod obwodnicą,
- e) urządzenie rekreacyjnych ścieżek rowerowych oraz wyznaczenie tras turystyki pieszej,
- f) zachowanie rezerwy terenu na przeprowadzenie linii energetycznej 110 kV do nowej stacji redukcyjnej,
- g) sukcesywne, w miarę wzrastających potrzeb, budowanie powiązań istniejących sieci elektrycznych z nową stacją redukcyjną,
- h) budowa pompowni wody czystej dla II strefy ciśnienia,
- i) budowa sieci kanalizacji sanitarnej dla obszarów przeznaczonych do zabudowy,
- j) ustalenie zasad indywidualnego oczyszczania ścieków poza obszarami zabudowy.

2.2.9. Strefa „POGÓRZE” (IX)

Strefa ta obejmuje położony na południu miasta kompleks leśny oraz niewielkie obszary gruntów rolnych wraz z nieliczną, rozproszoną zabudową zagrodową. Strefa ta pełni głównie funkcje ekologiczne i stanowi zaplecze rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców.

Z uwagi na ochronny charakter lasów, położenie na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pogórza Strzyżowskiego, w tym projektowanego rezerwatu „Las Wolica”, wszelkie działania w tej strefie winny być podporządkowane szczególnym warunkom ochrony środowiska przyrodniczego.

W szczególności należy dążyć do:

- a) utrzymania dobrego stanu zdrowotnego i sanitarnego oraz wysokiej odporności drzewostanu na działanie szkodliwych czynników abiotycznych, biotycznych i antropogenicznych,
- b) wprowadzenia podszyć, zmniejszających zagrożenie pożarowe w bezpośrednim sąsiedztwie terenów i obiektów turystycznych,
- c) przeciwdziałania nadmiernej penetracji terenu projektowanego rezerwatu przyrody,
- d) przeprowadzenia rekreacyjnej ścieżki rowerowej oraz wyznaczenia tras turystyki pieszej oraz urządzenia miejsc odpoczynku dla spacerowiczów,
- e) ograniczania rozwoju budownictwa na obszarach rolnych, w tym niedopuszczania do zabudowy na osuwiskach,
- f) stworzenia dogodnych możliwości zadrzewienia lub zalesienia terenów osuwiskowych oraz erozyjnych.

2.3. Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów rządowych

Politykę przestrzenną państwa na obszarze województwa określa studium zagospodarowania przestrzennego województwa. Opracowanie to, dla rejonu Dębicy i gmin sąsiednich przewiduje następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- budowa autostrady A-4 Kraków - Tarnów - Rzeszów - granica państwa, z węzłami komunikacyjnymi w Żyrakowie i Pustyni oraz Miejscami Obsługi Podróżnych „Brzeźnica” i „Pszczyna”,
- modernizacja drogi krajowej E-4 Kraków - Rzeszów z wprowadzeniem drugiej jezdni,
- modernizacja sieci kolejowej i południowej magistrali Kraków - Medyka z jednoczesnym przystosowaniem do potrzeb linii ekspresowej,
- budowa magistrali światłowodowej Kraków - Tarnów - Rzeszów - granica państwa,
- sanitacja zlewni rzeki Wisłoki.

2.3.1. Dla zapewnienia realizacji powyższych zadań, w granicach administracyjnych miasta, określa się wstępnie na rysunku studium następujące obszary:

- a) obszar położony wzdłuż obwodnicy miasta w ciągu drogi E-4 dla:
 - modernizacji drogi z wprowadzeniem drugiej jezdni,
 - budowy magistrali światłowodowej
- b) obszar położony wzdłuż magistrali kolejowej Kraków - Medyka i linii kolejowej Dębica - Mielec dla modernizacji i przystosowania magistrali do potrzeb linii ekspresowej.

2.3.2. Realizację sanitacji zlewni rzeki Wisłoki zapewniono, poprzez odpowiednie ustalenia w Studium, umożliwiające wykonanie tego zadania.

W celu wykorzystania położenia przewidywanej autostrady A-4 w bezpośrednim sąsiedztwie Dębicy, poza jej granicami administracyjnymi, układ uliczny miasta dostosowano do podłączeń w węzłach komunikacyjnych w Żyrakowie i Pustyni.

2.4. Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe

2.4.1. Na podstawie przepisów szczególnych obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczy:

- a) terenu górniczego złoża ilów ceramicznych,
- b) obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Doliny Wisłoki”, w granicach podanych ochronie,
- c) obwodnicy drogowej E40 z magistralą światłowodową i magistrali kolejowej, oznaczonych na rysunku planu, których modernizacja wynika z programu zadań rządowych,
- d) dla obszarów, na których przewiduje się realizację lokalnych celów publicznych, w tym oznaczonych na rysunku studium:
 - projektowanych dróg i ulic,
 - zieleni publicznej.

2.4.2. Ze względu na istniejące uwarunkowania obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, oznaczonych na rysunku studium, a mianowicie:

- a) części obszaru UM1, w rejonie dworca kolejowego, na którym przewiduje się możliwość skoordynowanej planistycznie realizacji zabudowy usługowej,
- b) obszaru Pup4, na którym przewiduje się możliwość skoordynowanej planistycznie realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej.

2.4.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

- a) obszar UC2, UC1

2.5. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszary wymagające kompleksowych rozwiązań planistycznych, w tym w zakresie komunikacji lokalnej dla ich obsługi:
 - **MN16, MN17, MN18, MN19** (terenów mieszkaniowo –usługowych),
 - **PU 8, PU 7** (terenów produkcyjno – usługowych)

IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

1) W zakresie objętym II zmianą studium - etap I-1

Zmiany spowodowane są zarówno postępującym zainwestowaniem, realizowanym poprzez wydawane decyzje o warunkach zabudowy (tam, gdzie przepisy to umożliwiały), jak też koniecznością wynikającą z postępującego rozwoju miasta i wzrastającym zapotrzebowaniem na tereny inwestycyjne.

W obszarze objętym zmianą wyznaczono funkcje: mieszkaniowo- usługowe (MN) oraz produkcyjno - usługowe (PU) – w oparciu o pozostawiony bez zmian układ komunikacyjny .

- Obszary MN17 i MN18 stanowią poszerzenie wyznaczonych w studium i już zainwestowanych obszarów zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego na tereny przyległe.

Obszary te mają dobrą dostępność komunikacyjną oraz dostępność do sieci uzbrojenia infrastrukturalnego bez potrzeby ich rozbudowy.

- Obszary zabudowy usługowej PU7 i PU8 wyznaczone zostały w sąsiedztwie istniejących dróg lokalnych i projektowanej drogi zbiorczej (KZ 13) oraz trasy bocznicy kolejowej (KK3) - obecnie czynnej sporadycznie lecz zachowanej w studium jako uzasadniona rezerwa dla obsługi terenów przemysłowych. Ich lokalizacja pozwoli racjonalnie wykorzystać teren o dobrej dostępności komunikacyjnej i rozszerzyć strefę produkcyjną (istniejące tereny przemysłowe miasta, symbol PU5). Jednocześnie, z uwagi na bliskie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych – w obszarach PU7 i PU8 wprowadzono ograniczenia dla lokalizacji inwestycji uciążliwych (wykluczenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko).

Wyznaczenie w zmianie studium obszarów i nadanie im odpowiednich funkcji odbyło się z poszanowaniem wszelkich zasad ochrony środowiska i przyrody, krajobrazu naturalnego i kulturowego oraz z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju miasta.

2) W zakresie objętym II zmianą studium - etap I -2

Dla obszaru objętego zmianą wyznaczono jednorodną funkcję: usługową, z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o symbolu UC 2.

Obszar ten posiada dobrą dostępność komunikacyjną oraz dostępność do sieci uzbrojenia infrastrukturalnego bez potrzeby ich rozbudowy.

Z uwagi na sąsiedztwo terenów mieszkaniowych – w obszarze wprowadzono ograniczenia dla lokalizacji inwestycji uciążliwych (wykluczenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko) a także zapisy chroniące tereny mieszkaniowe przyległe do obszaru UC2. Obszar ten jest w ok. 60% już zainwestowany zgodnie z przyjętą funkcją, to jest zabudowany obiektami usługowymi handlu wielkopowierzchniowego (powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży). Uzasadniony jest dalszy rozwój tych funkcji na tereny przyległe, gdyż pozwala na ich koncentrację i racjonalne zagospodarowanie, a teren już w chwili obecnej posiada dogodne warunki obsługi komunikacyjnej, co jest istotnym czynnikiem przy tego typu inwestycjach .

3) W zakresie objętym II zmianą studium – etap I-3

W obszarze objętym zmianą wyznaczono tereny inwestycyjne, mieszkaniowo-usługowe (MN) oraz obszary wyłączone z zabudowy (ZN) .

Obszar MN16 stanowi nieznaczne poszerzenie wyznaczonych w studium i już zainwestowanych terenów zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego na tereny przyległe. Obszar ten ma dobrą dostępność komunikacyjną oraz dostępność do sieci uzbrojenia infrastrukturalnego bez potrzeby ich rozbudowy. Poszerzenie terenów inwestycyjnych kosztem wcześniej wyznaczonych w studium obszarów zieleni nie spowoduje w nich znaczącego uszczerbku, dotyczy bowiem ich części o niskich walorach naturalnych

Pozostały teren zachowano jako obszar wyłączony z zabudowy (ZN) w celu zachowania istniejących ciągów i skupisk naturalnej zieleni, stanowiących naturalną obudowę potoku, z grupami cennej zieleni wysokiej i niskiej .

4) W zakresie objętym II zmianą studium – etap II-1

Obszar ten wyznaczono w miejsce dotychczasowych terenów rolnych (w znaczącej większości), z uwagi na postępujące zainwestowanie, wymagające ukierunkowania i określenia właściwych proporcji oraz wzajemnych relacji pomiędzy różnymi funkcjami terenu i sposobami jego zainwestowania.

Tereny inwestycyjne wyznaczono w oparciu o przecinającą obszar projektowaną drogę zbiorczą KZ 15 (przebieg drogi został zachowany).

Obszar zabudowy usługowej U1 wyznaczony wzdłuż przewidzianej do realizacji drogi zbiorczej (KZ15), pozwoli racjonalnie wykorzystać teren o dobrej dostępności komunikacyjnej i rozszerzyć strefę usług istniejących po jego wschodniej stronie, pomiędzy linią kolejową i ul. Rzeszowską.

Otoczają go obszary zabudowy mieszanej, mieszkalno – usługowej (MU1, MU2, MW8) stanowiące poszerzenie obecnie zainwestowanych terenów o podobnej funkcji.

Wyznaczenie obszaru zieleni ZN2 wynika z uwarunkowań ekofizjograficznych (jest to teren podmokły, niekorzystny pod zainwestowanie) oraz potrzeb estetyczno – funkcjonalnych: obszar ten stanowi przedpole (otulinę) istniejących zespołów zieleni parkowej jakim są istniejące zabytkowe cmentarze (ZC1, ZC2).

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania w/w obszarów, zwłaszcza wskaźników i wytycznych do planów miejscowych, uwzględnione zostały występujące uwarunkowania w sposób umożliwiający wyeksponowanie lokalnych walorów krajobrazowych.

5) W zakresie objętym II zmianą studium – etap II-2

Zmiany studium dokonano z przyczyn formalnych, t.j. przyłączenia w 2004r do terytorium miasta Dębica obszaru znajdującego się dotychczas w granicach administracyjnych Gminy Dębica.

Jest to obszar w znacznym stopniu zainwestowany, na którym jednocześnie występują istotne ograniczenia w postaci przecinających teren sieci przesyłowych infrastruktury technicznej (gazociągi wysokoprężne, linie elektroenergetyczne wysokich napięć).

Przyjęcie funkcji obszaru w studium polega na akceptacji i utrwaleniu stanu istniejącego zagospodarowania oraz określeniu warunków jego dalszego funkcjonowania.

Wyznaczono tu obszar UC2, na którego znacznej części prowadzona jest już działalność usługowa, głównie w zakresie wielkopowierzchniowego handlu, a na części pozostałej funkcjonuje zabudowa mieszkalno – zagrodowa (obszar MR 11).

[6) W zakresie objętym II zmianą studium – etap II-3

W obszarze tym wyznaczono stosunkowo jednorodną funkcję zabudowy, t.j. zabudowę jednorodziną (z dopuszczeniem usług), przy czym, uwzględniając walory krajobrazowe oraz naturalne uwarunkowania – zróżnicowano formę zabudowy oraz jej intensywność.

Obszar MN19 stanowił już tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nieobowiązującym obecnie miejscowym planie ogólnym miasta, po czym w studium uwarunkowań przyjętym w 1998r., z uwagi na ochronę gruntów rolnych określono dla niego rolniczy kierunek rozwoju. Na obszarze tym poczynione zostały jednak pewne działania inwestycyjne, których celem było przygotowanie terenu do wyznaczonej planem funkcji (dokonano np. podziałów geodezyjnych zgodnych z obowiązującym wówczas planem, inwestorzy nabyli grunty z przeznaczeniem pod zabudowę, części obszarów, głównie zachodnie, zostały zabudowane). Obecnie większość gruntów na tych obszarach jest odłogowana i nie mają one większego znaczenia w kwestii przydatności rolniczej. Posiadają one również odpowiednie zgody na zmianę przeznaczeni gruntów rolnych (co zgodnie z aktualnymi przepisami nie jest wymagane w granicach administracyjnych miast), wymagają jednak większych, w porównaniu z terenami wyżej opisanymi, nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Rosnące zapotrzebowanie miasta na tereny inwestycyjne w zakresie budownictwa jednorodzinego oraz lokalne korzystne uwarunkowania przedmiotowego obszaru pod takie właśnie funkcje uzasadniają przyjęcie dla niego wybranego kierunku rozwoju.

Obszar ML 4 położony peryferyjnie w stosunku do wyżej wymienionego obszaru zabudowy mieszkaniowo – usługowej wyodrębniony został z powodu właśnie jego specyficznego położenia: na styku zabudowy intensywnej oraz otwartych krajobrazowo terenów rolno – leśnych południowych rejonów miasta. Wyznaczenie dla tego obszaru funkcji mieszkalno – usługowej o ekstensywnej formie zagospodarowania pozwoli na właściwe wyeksponowanie walorów krajobrazowych obszaru jak i jego otoczenia.]³