

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Księżpol  
z dnia ..... 2023 r.

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KSIĘŻPOL /tekst jednolity/**

**UCHWAŁA Nr IV/17/2002 Rady Gminy Księżpol z dnia 30 grudnia 2002 r.,  
ze zmianami uchwalonymi:**

- Uchwałą Nr XXVIII/118/2012 Rady Gminy Księżpol z dnia 28 września 2012 r.
- Uchwałą Nr XIV/84/2015 Rady Gminy Księżpol z dnia 30 grudnia 2015 r.
- Uchwałą Nr XXXV/196/2017 Rady Gminy Księżpol z dnia 25 lipca 2017 r.
- Uchwałą Nr III/10/2018 Rady Gminy Księżpol z dnia 28 grudnia 2018 r.
- **Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Księżpol z dnia ..... 2023 r.**

## Spis treści:

### Wstęp

#### 1. INFORMACJE WSTĘPNE

##### 1.1. Wprowadzenie

- 1.1.1. Przedmiot opracowania
- 1.1.2. Cel opracowania
- 1.1.3. Podstawa formalna
- 1.1.4. Podstawa prawna
- 1.1.5. Horyzont czasowy studium.

##### 1.2. Ustalenia ogólne

- 1.2.1. Zadania studium
- 1.2.2. Cele studium
- 1.2.3. Zasady ustaleń przestrzennych
- 1.2.4. Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

#### 2. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA

##### 2.1. Uwarunkowania międzynarodowe, krajowe i regionalne

- 2.1.1. Położenie geograficzne i obszary naturalne
- 2.1.2. Położenie fitogeograficzne
- 2.1.3. Krajowe i regionalne uwarunkowania przyrodnicze i ochronne
- 2.1.4. Regionalne uwarunkowania funkcjonowania krajobrazu

##### 2.2. Usytuowanie i główne podstawy rozwoju gminy

##### 2.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy Księżpól oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

- 2.3.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne
- 2.3.2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

##### 2.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

- 2.4.1. Uwarunkowania ogólne
- 2.4.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej na podstawie bilansu terenów
- 2.4.3. Określanie potrzeb w zakresie wyznaczania nowych obszarów rozwojowych
- 2.4.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz techniczno - produkcyjną

#### 3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

##### 3.1. Charakterystyka elementów środowiska przyrodniczego

- 3.1.1. Rzeźba
- 3.1.2. Klimat
- 3.1.3. Wody
- 3.1.4. Gleby
- 3.1.5. Roślinność
- 3.1.6. Świat zwierzęcy

##### 3.2. Ocena walorów przyrodniczo-krajobrazowych

#### 4. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA I STAN JEGO OCHRONY

##### 4.1. Zagrożenia środowiska

- 4.1.1. Warunki aerosanitarne
- 4.1.2. Warunki hydrosanitarne
- 4.1.3. Stan zdrowotny i sanitarny lasów
- 4.1.4. Degradacja powierzchni ziemi

##### 4.2. Stan ochrony środowiska

- 4.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa
- 4.2.2. Gospodarka odpadami
- 4.2.3. Ochrona przyrody i krajobrazu

#### 5. MOŻLIWOŚĆ ROZWOJU GMINY W OPARCIU O WALORY I ZASOBY NATURALNE

- 5.1. Gospodarka wodna i zaopatrzenie w wodę
- 5.2. Podstawy rozwoju rolnictwa
- 5.3. Podstawy rozwoju przemysłu o lokalne surowce
- 5.4. Podstawy rozwoju przemysłu wydobywczego
- 5.5. Gospodarka leśna
- 5.6. Możliwość rozwoju rekreacji

## **6. ZAŁOŻENIA KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **6.1. Zasady ogólne**

### **6.2. Warunki i kryteria ochrony i kształtowania przestrzeni**

#### **6.2.1. Zasady ochrony i kształtowania przestrzeni**

#### **6.2.2. Uwarunkowania wynikające z ochrony konserwatorskiej**

#### **6.2.3. Uwarunkowania wynikające z ochrony planistycznej**

### **6.3. Turystyka, rekreacja i wypoczynek**

#### **6.3.1. Ogólne założenia rozwoju funkcji**

#### **6.3.2. Wędrówki turystyczne**

### **6.4. Kierunki rozwoju obszarów wiejskich**

## **7. STRATEGIA EKOLOGICZNEGO ROZWOJU GMINY**

### **7.1. Potrzeby i kierunki rozwoju ochrony przyrody i krajobrazu**

### **7.2. Ochrona stabilności i różnorodności krajobrazu**

### **7.3. Kształtowanie struktury ekologicznej i Systemu Przyrodniczego Gminy**

### **7.4. Poprawa stanu sanitarnego i rewaloryzacja środowiska**

### **7.5. Ochrona stabilności i różnorodności krajobrazu**

## **8. ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW O WALORACH SZCZEGÓLNYCH I SPECJALNYCH FUNKCJACH**

### **8.1. Obszary i obiekty o funkcji ochronnej**

#### **8.2.1. Zakres obowiązującej ochrony prawnej zasobów środowiska Gminy Książpol**

### **8.2. Ustalenia szczególne dla obszarów prawnie chronionych**

### **8.3. Ustalenia ogólne dla obszarów objętych ochroną planistyczną**

#### **8.3.1. Główne elementy struktury przyrodniczej gminy**

#### **8.3.2. Uzupełniające elementy struktury przyrodniczej Gminy**

### **8.4. Ustalenia szczególne dla obszarów objętych ochroną planistyczną**

#### **8.4.1. Obszary wskazane do ochrony prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

#### **8.4.2. Ochrona planistyczna hydrosfery**

#### **8.4.3. System Przyrodniczy Gminy**

#### **8.4.4. Ochrona udokumentowanych złóż surowców naturalnych**

#### **8.4.5. Strefa ochrony cmentarzy grzebalnych**

## **9. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA**

### **9.1. Założenia programowe strategii rozwoju w perspektywie 15-20 lat.**

### **9.2. Obronność i bezpieczeństwo publiczne**

## **10. ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY**

### **10.1. Zasady kształtowania układu komunikacyjnego**

### **12.2. Gospodarka wodno-ściekowa**

#### **12.2.1. Zaopatrzenie w wodę**

#### **12.2.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych**

### **12.3. Gospodarka odpadami**

### **12.4. Zaopatrzenie w gaz i ciepło**

### **12.5. Energetyka**

#### **12.5.1. Uwarunkowania rozwoju**

#### **12.5.2. Kierunki rozwoju**

### **12.6. Telekomunikacja**

#### **12.6.1. Uwarunkowania rozwoju**

#### **12.6.2. Kierunki rozwoju**

## **13. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA GŁÓWNYCH JEDNOSTEK FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH**

### **13.1. Strefowanie terenu gminy – podział na jednostki funkcjonalno-przestrzenne (strefy)**

### **13.2. Charakterystyka, kierunki ochrony i zagospodarowania stref**

#### **13.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej Gminy Książpol oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianami**

#### **13.2.2. Szczegółowe ustalenia dla terenów objętych I zmianą Studium**

#### **13.2.3. Ustalenia wiążące dla terenów budownictwa mieszkaniowego i letniskowego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

#### **13.2.4. Charakterystyka, kierunki ochrony i zagospodarowania stref**

14. Rekomendacje Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego w sprawie audytu krajobrazowego
15. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
16. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1
17. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej
18. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
19. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz niebezpieczeństwo powodzi
20. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
21. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)
22. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
- 22.a. Obszary zdegradowane
23. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
24. Obszary funkcjonalne, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
25. Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

## **1. INFORMACJE WSTĘPNE**

### **1.1. Wprowadzenie**

- 1.1.1.** Przedmiotem opracowania jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol w jej granicach administracyjnych wraz ze zmianami.
- 1.1.2.** Celem opracowania jest wykreowanie nowego spojrzenia na sposób rozwoju gminy, opartego o pogłębione rozpoznanie uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych, zmieniających się stosunków własnościowych, uwarunkowań społecznych i gospodarczych.

I. I zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol jest oparta na przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm./ oraz przepisach odrębnych, obejmując aktualne uwarunkowania i kierunki rozwoju Gminy Księżpol, wynikające z dążeń władz Gminy oraz mieszkańców do poprawy warunków życia i stabilności gospodarczej, w zgodzie z polityką przestrzenną województwa i kraju. I zmiana studium uwzględnia wnioski instytucji i organów wystosowane na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania zmiany studium.

Zmiana Studium polega na:

1. aktualizacji tekstu Studium wynikającej z obecnych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, w szczególności w zakresie uwarunkowań przyrodniczych,
2. wprowadzeniu w tekście Studium nowych zapisów wskazujących cele, zasady i kierunki zagospodarowania projektowanych terenów,
3. wskazaniu w rysunku Studium terenów do zainwestowania z określeniem kierunków ich zagospodarowania.

Zmiany Studium wskazane w uchwale w zasadniczym zakresie obejmują:

1. zwiększenie terenów zabudowy:
  - 1) zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie sołectw: Księżpol, Kulasze, Korchów Pierwszy, Markowicze, Majdan Nowy, Majdan Stary, Marianka, Nowy Lipowiec, Pawlichy, Płusy, Przymiarki, Rakówka, Rogale, Stare Króle, Stary Lipowiec, Zanie, Budzyń, Zawadka,
  - 2) usługowej w obrębie sołectw: Księżpol, Majdan Nowy, Płusy
    - a) wyznaczenie terenów przedsiębiorczości gospodarczej w Majdanie Nowym, Majdanie Starym i Przymiarkach,
    - b) wyznaczenie terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych i biogazowi w obrębie sołectw: Korchów Pierwszy, Przymiarki,
    - c) wyznaczenie udokumentowanych złóż surowców :
      - a) iłów ceramiki budowlane: 2321 IB Markowicze (wraz z obszarem górniczym i terenem górniczym), 2321 IB Zanie-Księżpol (wraz z obszarem górniczym),
      - b) gazu ziemnego: 14167 GZ Markowice, 9407 GZ Księżpol (wraz z obszarem górniczym),
2. wyznaczenie trasy sieci gazociągów do przesyłu gazu na odcinku Markowicze – Księżpol – Biszczka,

3. wyznaczenie nowych terenów budownictwa rekreacji indywidualnej i usług turystyki w obrębie wsi: Majdan Stary, Stary Lipowiec, Pawlichy, Zanie, Zagać,
4. wskazanie wsi i terenów preferowanych do funkcji agroturystycznej oraz funkcji turystyki i budownictwa rekreacji indywidualnej w obrębie wsi: Stare Króle, Kulasze.

**II.** II zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w związku z uchwałami Rady Gminy Księżpol w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol tj.:

- a) Uchwałą Nr XXXV/156/2013 z dnia 27 marca 2013 r. – obejmującą w części działkę o nr geod. 70/4 zlokalizowaną w obrębie geod. Majdan Nowy,
- b) Uchwałą Nr LIV/237/2014 z dnia 30 września 2014 r. - obejmującą działki o nr 18, 19, 20 zlokalizowane w obrębie geod. Przymiarki,
- c) Uchwały Nr VI/28/2015 z dnia 23 marca 2015 r. – obejmującą działkę o nr geod. 248/3 położoną w obrębie geodezyjnym Rogale .

Przedmiotem II zmiany Studium jest wprowadzenie zmian w zakresie przyjętym ww. uchwałami, polegających na wprowadzeniu zapisów pozwalających na:

- lokalizację funkcji usług sportu i rekreacji dla codziennego wypoczynku i rozrywki mieszkańców gm. Księżpol w Majdanie Nowym,
- rozwój alternatywnych źródeł energii tj. lokalizację farmy fotowoltaicznej w Przymiarkach,
- rozszerzenie istniejących terenów osadnictwa rolniczego o teren działki 243/3 w Rogalach.

**III.** III zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol, została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 poz. 1073).

Celem zawartych w zmianie Studium regulacji jest określenie form zagospodarowania oraz warunków realizacji następujących zamierzeń inwestycyjnych:

- obiektów obsługi rolnictwa, jako zwiększenia już funkcjonujących terenów produkcyjno-usługowych związanych z obsługą rolnictwa, zlokalizowanych w miejscowości Księżpol,
  - usług publicznych w miejscowości Księżpol,
  - usług komercyjnych w miejscowości Korchów,
- oraz dostosowanie ustaleń Studium do obowiązujących przepisów, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakłada się, że realizacja kierunków wyznaczonych w III zmianie Studium przyczyni się do poprawy wizerunku gminy oraz do jej rozwoju gospodarczego.

III zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol została przeprowadzona zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonując zmian Studium dla części obszaru gminy, przeprowadzono zmiany tekstu oraz rysunku Studium w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany stały się nieaktualne.

Ponadto, realizując obowiązek wynikający z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tekście Studium uwzględniono wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyniki analiz poprzedzających bilans.

**IV.** IV edycja zmiany Studium jest związana z potrzebą zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Książpol, zgodnie z wnioskami inwestorskimi, uwzględnionymi przez Wójta Gminy Książpol.

Czwarta (IV) zmiana Studium obejmuje:

- 1) lokalizację funkcji zabudowy zagrodowej w „luce” wolnej od zabudowy w tzw. obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej - Strefa 4 Gliny (teren 1RM w miejscowości Gliny),
- 2) korektę granic terenu zabudowy zagrodowej, preferowanego do funkcji agroturystycznej oraz funkcji turystyki i budownictwa rekreacji indywidualnej w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej - Strefa 9 Taras Nadzalewowy Tanwi: Markowicze – Zanie (teren 2RM w miejscowości Markowicze),
- 3) korektę granic terenu zabudowy zagrodowej, preferowanego do funkcji agroturystycznej oraz funkcji turystyki i budownictwa rekreacji indywidualnej w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej - Strefa 8 Enklawa Lipowiec (teren 3RM w miejscowości Kulasze),
- 4) wprowadzenie funkcji usługowej w miejscowości Gliny, stanowiącą kontynuację prowadzonej działalności z zakresu usług agroturystyki oraz usług związanych m.in. z gastronomią i rekreacją w granicach jednostki osadniczej - Strefa 4 Gliny (teren 4U w miejscowości Gliny) oraz wprowadzenie funkcji usługowej o nieuciążliwym charakterze (teren 5U w miejscowości Gliny),
- 5) zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu łąk i pastwisk do zalesienia w granicach jednostki osadniczej - Strefa 10 Dolina Tanwi (teren 6RZL w miejscowości Rakówka),
- 6) korektę granic terenu eksploatacji powierzchniowej – obszaru i terenu górniczego złoża ceramiki budowlanej „MARKOWICZE” w granicach jednostki osadniczej- Strefa 5 Cegielnia Markowicze i Strefa 7 Las Książpol (teren 7PG w miejscowości Króle),
- 7) rozwój infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych ciągów komunikacyjnych (drogi wewnętrzne (w tym w Majdanie Starym do obsługi terenu usług sportu ), ciągi pieszo-rowerowe, drogi do obsługi pól) wynikających z potrzeb gminy dla zapewnienia odpowiedniego poziomu usług transportowych oraz budowę mostu na rzece Tanew w obrębie jednostki osadniczej - Strefa 10 Dolina Tanwi.

Zgodnie z przepisami art.10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), projekt studium, a także jego zmiana, powinny zawierać część określającą uwarunkowania oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Na potrzeby IV zmiany Studium sporządzone zostały następujące opracowania:

- 1) Uwarunkowania Czwartej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Księżpol,
  - 2) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wraz z aktualizacją w związku z IV zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol.
- Wyniki analiz zawartych w opracowaniach uwzględniono w niniejszym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol.

#### **V. Założenia „V zmiany Studium”**

Podstawą prawną przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Księżpol jest Uchwała Nr XVII/119/2020 Rady Gminy Księżpol z dnia 12 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol. Niniejsza Uchwała obejmuje gminę Księżpol w jej granicach administracyjnych. Założeniem „V zmiany Studium” są zmiany punktowe w skali gminy, obejmujące:

- 1) wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej) w granicach układu osadniczego wsi Rogale,
- 2) wyznaczenie terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej w miejscowości Majdan Stary, w związku z rozbudową istniejącego przedsiębiorstwa produkcyjno-handlowo-usługowego,
- 3) wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej) w miejscowości Markowicze jako usankcjonowanie zabudowanych i zagospodarowanych terenów w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 835,
- 4) wyznaczenie terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej w centrum Księżpola w ramach utrwalenia istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania oraz wzmocnienia funkcji usługowej obejmującej usługi publiczne i komercyjne,
- 5) uzupełnienie kolonijnej zabudowy miejscowości Zynie, z przeznaczeniem pod funkcję zabudowy mieszkaniowej (rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej).

Studium zaktualizowano w zakresie odpowiadającym wprowadzonym zmianom.

- 1.1.3.** Podstawą formalną opracowania studium jest umowa zawarta w dniu 10. 05. 2002 r. pomiędzy Gminą Księżpol, a Spółką „Arkadia” Studio Projektowe z siedzibą w Lublinie, ul. Jasna 6.
- 1.1.4.** Podstawą prawną opracowania Studium jest Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, póź. 139 - z późniejszymi zmianami).

W myśl tej ustawy dokonane zostały następujące czynności:

- 1) W dniu 26 lutego 2001 r. podjęta została Uchwała Nr XXV/128/2001 Rady Gminy w Księżpolu w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol,
- 2) Rozesłano zawiadomienia z dnia 10.07.2002 r. o przystąpieniu do opracowania „Studium”;
- 3) Zebrano wnioski do „Studium”;
- 4) Dokonano prezentacji materiałów roboczych na posiedzeniu Zarządu i odpowiednich komisjach Rady;



- 5) Poddano „Studium” zaopiniowaniu przez organy właściwe, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie od 12 listopada 2002 r. do 02 grudnia 2002 r.
- 6) Uchwalono „Studium” przez Radę Gminy w Księżpolu - uchwała Nr IV/17/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.

**1.1.5.** W „Studium” horyzont czasowy wyraża długookresową strategię polityki przestrzennej, umownie określany na ok. 15-20 lat. Obejmuje on okres realizacji stopniowych przekształceń i rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej. Koncepcja urbanistyczna i programowa zapewnia możliwość realizacji różnych zadań rozwoju gminy.

## **1.2. Ustalenia ogólne**

### **1.2.1. Zadania studium**

Zadaniem studium jest:

- 1) Zidentyfikowanie kompleksowych uwarunkowań rozwojowych gminy, jej potrzeb oraz problemów do rozwiązania;
- 2) Określenie podstawowych kierunków rozwoju i możliwości przekształceń funkcji terenów;
- 3) Stworzenie podstaw formalnych prowadzenia negocjacji w zakresach ponadlokalnych zadań publicznych;
- 4) Stworzenie podstaw aktualizacji planów miejscowych, a także koordynacji realizacji programów rozwojowych i inwestycyjnych;
- 3) Określenie podstaw formułowania strategii i programów, dotyczących realizacji określonych celów i zadań wynikających z polityki samorządu.

### **1.2.2. Cele studium**

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym „Studium” określa politykę przestrzenną gminy, uwzględniając występujące na jej obszarze uwarunkowania regionalne stanowiące następujące cele:

**A. CEL GŁÓWNY** - osiągnięcie trwałego rozwoju społecznego i gospodarczego poprzez wykorzystanie położenia gminy w rejonie bogatym w (1) walory przyrodnicze (europejski system obszarów chronionych obejmujący projektowane obszary Natura 2000 i ostoje CORINE, projektowany krajowy system obszarów chronionych ECONET - PL oraz regionalny system obszarów chronionych) (2) udokumentowane zasoby gazu (3) złoża łąk krakowieckich, przy jednoczesnym:

- 1) lepszym dostosowaniu zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych (predyspozycji), walorów i odporności środowiska na antropopresję;
- 2) ustaleniu proporcji terenów pozwalających na zachowanie lub przywracanie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia;
- 3) ustaleniu zasad racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania zasobami gleby ze szczególną dbałością o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo - krajobrazowymi;
- 4) zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy ośrodka gminnego i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony walorów kulturowych i krajobrazowych środowiska przyrodniczego oraz dbałość o ład przestrzenny;

- 5) zapewnienie prawidłowej gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, składowania i unieszkodliwiania odpadów, urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 6) ochrona powietrza, ochrona przed hałasem i wibracjami oraz przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, a także potrzeby ochrony powierzchni ziemi na terenach złóż kopalin;
- 7) uwzględnienie potrzeby ochrony wód przed zanieczyszczeniami powstającymi w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;

**B. CEL OPERACYJNY** - oszczędne użytkowanie przestrzeni krajobrazowej (przeciwdziałanie rozpraszaniu na terenach otwartych zabudowy degradującej strukturę ekologiczną i fizjonomię krajobrazu), co oznacza przyjęcie następujących zasad gospodarowania przestrzenią:

- 1) koncentracja zabudowy w ośrodku gminnym i na terenach wiejskich, w zależności od lokalnych warunków naturalnych i kulturowych w układach skupionych, pasmowych lub grzebieniowych, zawsze w sposób zapewniający łatwą obsługę infrastrukturą techniczną;
- 2) kontynuacja zabudowy w układach rozproszonych jedynie na zasadzie grupowania gospodarstw w niewielkie zespoły, z zapewnieniem obsługi infrastrukturą techniczną;
- 3) traktowanie reprezentatywnych pod względem fizjonomii krajobrazu, stref otwartego krajobrazu rolniczego jako wartości samej w sobie, godnej ochrony przed zabudową i przypadkowym zalesieniem;
- 4) uznanie wartości wizualnych krajobrazu za przesłanki równorzędne z kulturowymi i ekonomicznymi tzn. przyjęcie geohumanistycznego podejścia do krajobrazu, polegającego w niniejszym studium na takim ukierunkowaniu rozwoju układów osadniczych, które nie będzie deformowało istniejących lecz nawiązywało do historycznie ukształtowanych form przestrzennych.

Główne cele polityki przestrzennej Gminy wyznaczone w I zmianie Studium obejmują:

**1. Cele strategiczne w zakresie tworzenia warunków do:**

- zrównoważonego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Gminy poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, infrastruktury technicznej oraz treny przedsiębiorczości gospodarczej - zgodnych ze standardami Unii Europejskiej,
- wielofunkcyjnego rozwoju wsi, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, społeczną i usługową co pozwoli na zatrzymanie procesu migracji do miast,
- właściwego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego Gminy poprzez wprowadzenie formy ochrony prawnej.

**2. Cele operacyjne obejmujące:**

**- cele gospodarcze:**

- wzrost potencjału gospodarczego gminy przez rozwój strefy aktywności gospodarczej zlokalizowanej w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oraz sieci usług,
- rozwój regionalny oraz zwiększenie wpływów do budżetu gminy poprzez tworzenie atrakcyjnych warunków inwestowania,

**- cele społeczne:**

- poprawa warunków życia mieszkańców poprzez rozwój rynku pracy oraz podniesienie ilościowego i jakościowego standardu zamieszkania,

**- cele ekologiczne:**

- podniesienie walorów środowiska naturalnego poprzez wprowadzenie formy ochrony prawnej, ograniczenie działalności szkodliwych dla środowiska oraz prowadzenie polityki przestrzennej uwzględniającej ochronę dziedzictwa kulturowego,
- ochrona przed powodzią poprzez wyznaczenie strefy zagrożenia powodziowego na podstawie studium przeciwpowodziowego,

**- cele rozwoju infrastruktury technicznej:**

**- w zakresie energetyki, gazyfikacji, telekomunikacji:**

- wykorzystanie alternatywnych źródeł energii – lokalizacje parku elektrowni wiatrowych i biogazowi opartych na technologii mieszanej,
- lokalizacja gazociągu wysokiego ciśnienia i gazociągów kopalnianych na terenie Gminy o zasięgu ponadlokalnym,
- objęcie gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, szczególnie w zakresie sieci szerokopasmowych.

**1.2.3. Zasady ustaleń przestrzennych:**

**A.** Wymóg kształtowania ładu przestrzennego dotyczy całego obszaru gminy, ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 2) terenów i obiektów chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) terenów o walorach wypoczynkowych;
- 4) kontynuacji regionalnego charakteru zabudowy i uzupełniania nią istniejących zgrupowań wsi i przysiółków, a w przetworzonej nieco formie, może się to okazać właściwe również dla większych obiektów użyteczności publicznej (szkoły, kościoły, remizy, stacje pogotowia itp.);
- 5) wyłączenia z zabudowy terenów o wybitnych walorach krajobrazowych i silnie eksponowanych w rozległych widokach;
- 6) wyznaczania terenów dla nowej zabudowy o niewielkiej skali, z możliwością wtopienia jej w otaczający krajobraz, nawiązywania układem zabudowy do tradycyjnego wnętrza wsi czy przysiółka, a nie do schematu zabudowy podmiejskiego osiedla jednorodzinnego; (nowa zabudowa w poszczególnych wsiach planowana jest wzdłuż ciągów komunikacyjnych – charakter osiedla miejskiego przewidziany jest dla projektowanej zabudowy Księżpola),
- 7) ochrona istniejących i odtworzenie zniszczonych zadrzewień (alei) wzdłuż dróg stanowiących o czytelności układu komunikacyjnego w krajobrazie.

**B.** Nadanie czytelności przestrzennej i funkcjonalnej ośrodka gminnego Księżpol skupiającego wszystkie ważne funkcje administracyjne, oświatowe, kulturowe i usługowe, w celu nadania miejscowości walorów centrum gminy:

- 1) stworzenie czytelnej przestrzeni publicznej w rejonie kościoła i urzędu gminy;
- 2) dostosowanie uwarunkowań dla nowej zabudowy do kontekstu istniejącego zagospodarowania terenu i walorów krajobrazowych, co oznacza kontynuację tradycji;
- 3) odpowiednie warunki przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, likwidacja obiektów degradujących otoczenie;

- 4) uporządkowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, nawierzchni, małej architektury, ogrodzeń itp.;
- 5) uporządkowanie terenów zielonych wzdłuż rzeki Złota Nitka, z przeznaczeniem ich na atrakcyjny ciąg pieszy z towarzyszącą rekreacją.

#### **1.2.4. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego**

W Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z powiązań projektowanego dokumentu z dokumentami wyższego rzędu, w szczególności z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 5441).

#### **Celem wiodący PZWL jest zrównoważony rozwój przestrzenny regionu prowadzący do podniesienia konkurencyjności województwa i poprawy warunków życia.**

Polityka zagospodarowania przestrzennego określona w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego podporządkowana została następującym zasadom:

- 1) zasada **racjonalności** – oznacza uwzględnienie korzyści społecznych, gospodarczych i przestrzennych w długim okresie czasu,
- 2) zasada **oszczędnego gospodarowania terenami** – preferencji regeneracji (odnowy) obszarów zabudowy nad nowymi terenami inwestycyjnymi – oznacza intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych, tak aby minimalizować ekspansję zabudowy na nowe tereny,
- 3) zasada **przezorności ekologicznej** – oznacza stosowanie wszelkich możliwych środków zapobiegawczych w sytuacjach, gdy nie jest w pełni rozpoznany negatywny wpływ sposobu zagospodarowania na środowisko,
- 4) zasada **kompensacji ekologicznej** – polega na takim zarządzaniu przestrzenią, aby zachować równowagę przyrodniczą i wyrównywać szkody w środowisku wynikające z rozwoju przestrzennego, wzrostu poziomu urbanizacji i inwestycji niezbędnych ze względów społeczno-gospodarczych, a pozbawionych alternatywy neutralnej przyrodniczo,
- 5) zasada **minimalizowania kolizji i konfliktów przestrzennych** – polega na wyborze rozwiązań neutralnych przyrodniczo, a w przypadku ich braku rozwiązań najmniej kolizyjnych,
- 6) zasada **partycypacji społecznej** – polega na wykorzystaniu aktywności środowisk posiadających zróżnicowane cele rozwoju dla określenia racjonalnych kierunków rozwoju przestrzennego,
- 7) zasada **wieloszczeblowego zarządzania i integracji działań** – polega na podejmowaniu skoordynowanych działań i inwestycji prorozwojowych realizowanych przez różne podmioty w celu zapewnienia ich komplementarności.

PZWL wyznacza obszary funkcjonalne jako tereny wskazane do integrowania działań przestrzennych zapewniających ich właściwe funkcjonowanie oraz możliwości rozwoju w dłuższej perspektywie.

Gmina Księżpol należy do roztoczańsko-puszczańskiego obszaru funkcjonalnego.

Wiodącymi kierunkami rozwoju strefy w odniesieniu do Gminy Księżpol jest:

- 1) rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, ośrodki edukacji ekologicznej) i usług obsługi turystyki,
- 2) rozwój gospodarstw agroturystycznych, ekologicznych i agroleśnych,

- 3) rozwój bazy przetwórstwa drewna,
- 4) gospodarcze wykorzystanie zasobów energetycznych,
- 5) rozwój bazy rynku hurtowego i przetwórstwa rolno-spożywczego.

**Zasady i warunki zagospodarowania w strefie** roztoczańsko-puszczańskiej:

- 1) zachowanie drożności i walorów przyrodniczych paneuropejskiego korytarza ekologicznego,
- 2) zachowanie wstążeczkowego układu pól (rozłogów pól) charakterystycznego dla krajobrazu rolniczego Roztocza Zachodniego,
- 3) przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych,
- 4) regulacja stosunków wodnych terenów użytków rolnych,
- 5) wzbogacanie funkcjonalne obszarów wiejskich.

## **2. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA**

### **2.1. Uwarunkowania międzynarodowe, krajowe i regionalne**

#### **2.1.1. Położenie geograficzne i krajobrazy naturalne**

Gmina Księżpol leży na pograniczu dwóch subregionów (w randze mezoregionów) Kotliny Sandomierskiej. Równiny Biłgorajskiej i Płaskowyżu Tarnogrodzkiego. Pierwszy z subregionów obejmuje północną część gminy. Z subregionem tym związane są dwa rodzaje krajobrazu naturalnego:

- równiny zalewowe, których cechami charakterystycznymi są gleby madowe, płytkie wody gruntowe i roślinność łąkowa (w gminie jest to dolina Tanwi),
- równiny terasowe akumulacyjne, wyróżniające się przewagą gleb rdzawych, nierównomierną głębokością wód gruntowych i dominacją borów sosnowych w pokrywie roślinnej (w gminie są to tereny przydoline, położone na północ od doliny Tanwi).

Krajobrazem naturalnym Płaskowyżu Tarnogrodzkiego, na terenie którego znajduje się pozostała część gminy, jest falista równina peryglacialna, w obrębie której w pokrywie glebowej dominują gleby bielcowe i rdzawe, w pokrywie roślinnej - bory mieszane i grądy, zaś dla hydrosfery najbardziej charakterystyczne są: rzadka sieć wód powierzchniowych i zróżnicowana głębokość wód gruntowych.

#### **2.1.2. Położenie fitogeograficzne**

Biorąc pod uwagę zasięgi ważnych geograficznie gatunków drzew gmina znajduje się w zasięgu:

- spośród gatunków europejskich - buka europejskiego,
- spośród gatunków europejsko - górskich - jodły górskiej,
- spośród gatunków południowo - środkowoeuropejskich - lipy szerokolistnej,
- spośród gatunków borealnych i borealno-górskich - świerka europejskiego.

#### **2.1.3. Krajowe i regionalne uwarunkowania przyrodnicze i ochronne**

W regionalnym (wojewódzkim) systemie ekologicznym dolina Tanwi identyfikowana jest jako ponadregionalny korytarz ekologiczny. Jest to ważne ogniwo rusztu ekologicznego zapewniające łączność przyrodniczo - przestrzenną pomiędzy leśno-torfowiskowym węzłem ekologicznym Puszczy Solskiej (w projekcie Sieci Ekologicznej NATURA 2000 rejon ten

uznawany jest zarówno za tzw. ostoję ptasią, jak i ostoję siedliskową) a dolina Sanu, uznawana z kolei za korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym.

Takie usytuowanie gminy sprawia, że zagadnienia drożności strefy doliny Tanwi i ciągłości przestrzennej struktur przyrodniczych, głównie ekosystemów leśnych, funkcjonujących po północnej stronie doliny, nabiera rangi priorytetowej w problematyce ochrony dziedzictwa przyrodniczego tej części regionu i kraju. Potrzeby ochronne dotyczą nie tylko szeroko rozumianego krajobrazu, ale i jego wrażliwych na zakłócenia komponentów. I tak walory hydrograficzne zlewni, a także szczególne wymogi ochrony jakościowej i ilościowej zasobów wodnych w tym deficytowym w wodę rejonie Lubelszczyzny uzasadniają, podkreśloną w planie zagospodarowania województwa lubelskiego, potrzebę utworzenia obszaru ochronnego tej zlewni.

#### **2.1.4. Regionalne uwarunkowania funkcjonowania krajobrazu**

Z przeprowadzonej delimitacji makrokompleksów krajobrazowych Lubelszczyzny (które w części można utożsamić z zintegrowanymi krajobrazami ekologicznymi, tj. fizjocenozyami wyższego rzędu) wynika, że w obszarze gminy wyodrębniają się 4 makrokompleksy (Babuchowski 2002):

- 1) Biłgoraj,
- 2) Ruda Solska - Lipowiec,
- 3) Dolina Tanwi,
- 4) Potok Górny - Łukowa.

Pierwsze trzy jednostki należą do Równiny Biłgorajskiej, a ostatnia - do Płaskowyżu Tarnogrodzkiego. Są to jednostki bądź umiarkowanie stabilne (1, 2, 4), bądź na pograniczu stabilnych i niestabilnych (3).

Głównymi przyczynami zakłóceń krajobrazów polnych (4) i częściowo polno - leśnych (2) jest zaniechanie tradycyjnej gospodarki rolnej, prowadzące do ugorowania gruntów i niekontrolowanej sukcesji ekologicznej grożącej utratą siedlisk pomaturalnych lub (częściej) powstawaniem gruntów marginalnych.

Innym zagrożeniem dla jednostki polno - leśnej (2) jest również pinetyzacja (podsadzanie sosny), frucetyzacja (masowy rozwój jeżyn) oraz juwenalizacja (odmładzanie) i monotypizacja (jednogatunkowość) drzewostanów. Pod względem geochemicznym, z wyjątkiem Doliny Tanwi, która jest krajobrazem tranzytowym, pozostałe są krajobrazami akumulacyjno - tranzytowymi.

#### **2.2. Usytuowanie i główne podstawy rozwoju gminy**

1) Gmina Księżpol położona jest w południowej części województwa lubelskiego, na styku dwóch mezoregionów: Równiny Biłgorajskiej i Płaskowyżu Tarnogrodzkiego, wchodzących w skład jednostki wyższego rzędu (makroregionu) o nazwie Kotlina Sandomierska. Mezoregiony rozdziela płynąca w północnej części gminy rz. Tanew. Równina Biłgorajska, rozciągająca się na północ od rzeki charakteryzuje się piaszczystymi powierzchniami urozmaiconymi wydłami i podmokłymi zagłębieniami, zbudowanymi na bazie iltów mioceńskich. Ta część gminy w znacznym stopniu porośnięta jest lasami, wchodzącymi w skład zwartego kompleksu zwanego lasami biłgorajskimi.

Natomiast Płaskowyż Tarnogrodzki położony na południe od Tanwi, wyróżnia się urodzajnymi glebami, mającymi podłoże na łażach mioceńskich, na których z kolei zalegają gliny i piaski czwartorzędowe przykryte lessem. Tereny w tej części gminy urozmaicone są doliną prawego dopływu Tanwi - Złotej Nitki, dolinkami jej dopływów oraz wąwozami.

W zakresie hipsometrii odnotowuje się niewielkie deniwelacje - wzniesienia od kilku do kilkudziesięciu metrów; najniższa rzędna na poziomie 178,8 m n.p.m., najwyższa na poziomie 237,3 m n.p.m.

- 2) Gmina Księżpol położona jest w południowo-wschodniej części powiatu biłgorajskiego; sąsiaduje od północy z gminą Biłgoraj, od północnego – wschodu z gminą Aleksandrów, od wschodu z gminą Łukowa, od południa z gminą Tarnogród, a od zachodu z gminą Biszczka;
- 3) Powierzchnia gminy wynosi 14128 ha; w gminie zamieszkuje ~ 7000 osób, co daje 47~osób na 1 km<sup>2</sup>, przy średnim wskaźniku zaludnienia w powiecie biłgorajskim 63 osoby na 1 km<sup>2</sup>, a w województwie lubelskim 89 osób na 1 km<sup>2</sup>.

Na podstawie danych statystycznych (GUS) badanych na przestrzeni lat 2010 – ~~2016~~ 2022 stan ludności Gminy kształtuje się następująco:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
6808	6851	6886	6899	6891	6917	6922	6 956	6930	6888	6893	6871

Na terenie Gminy Księżpol w ostatnich latach notuje się wzrost liczby ludności.

W latach 2002-2017 liczba mieszkańców gminy Księżpol wzrosła o 2,6%.

Pomimo wzrostu zamieszkania w Gminie Księżpol w latach 2010 - 2016, w perspektywie 30 lat tj. do roku 2046, zgodnie z danymi demograficznymi dla powiatu biłgorajskiego i województwa lubelskiego, może nastąpić tendencja spadkowa liczby ludności (informacje w ust. 2.3.1. pkt 2) Demografia - na podstawie przeprowadzonej analizy demograficznej).

- 4) Gmina Księżpol zajmuje 8,48 % powierzchni powiatu biłgorajskiego, a ludność stanowi 6,7% ludności powiatu. Miasto Biłgoraj (na prawach gminy wiejskiej) o wielkości około 29 tys. ludności, jest ośrodkiem administracyjno-usługowym będącym „stolicą” powiatu, skupia obiekty i instytucje programu obsługi ludności w skali ponadlokalnej. Prognozy dla powiatu do roku 2020 przewidują tendencję spadkową dotyczącą liczby ludności i gęstości zaludnienia,
- 5) Księżpol, jako siedziba władz samorządowych, oddalona jest od Biłgoraja o 14 km, od Tarnogrodu o 8 km, od Lublina ok. 100 km,
- 6) Jedyną liczącą się na terenie gminy dziedziną gospodarki jest rolnictwo. Rolnictwo utrzymuje około 90 % ludności. Poza rolnictwem pracuje 5 % ogółu mieszkańców. Potencjałem gospodarczym są zasoby ropy naftowej, gazu ziemnego i łażów krakowieckich.
- 7) Indywidualną działalność w gminie prowadzi około 322 449 wg systemu REGON (liczba zmienna) podmiotów gospodarczych zajmujących się usługami dla ludności i handlem.
- 8) W ośrodku gminnym Księżpol liczącym 1 210 (dane z 2011 r.) mieszkańców, z ważniejszych usług znajdują się:
  - Urząd Gminy
  - Ośrodek Zdrowia

- Apteka
- Placówka pocztowa i telekomunikacyjna
- Szkoła Podstawowa
- Gimnazjum
- Biblioteka
- Piekarnia
- Masarnia

9) Na terenie gminy funkcjonują szkoły w następujących miejscowościach:

- Zespół Szkół w Księżpolu,
- Zespół Szkół im. Zofii Krawieckiej w Majdanie Starym,
- Szkoła Podstawowa w Korchowiu Pierwszym,
- Szkoła Podstawowa w Rakówce,
- Szkoła Podstawowa w Starym Lipowcu,
- Publiczne Przedszkole Samorządowe w Markowiczach.

10) Gmina podzielona jest na 17 sołectw i 23 miejscowości

Największą miejscowością jest Księżpol licząca 1120 (1145–dane z 2008 r.) mieszkańców, będący ośrodkiem gminnym.

11) Sieć dróg publicznych.

Powiązania komunikacyjne zewnętrzne zapewniają gminie:

- droga wojewódzka nr 835 Lublin - Wysokie - Biłgoraj - Sieniawa – Przeworsk (na terenie gminy 12 km),
- droga wojewódzka nr 853 Majdan Nowy - Tomaszów Lubelski,
- układ podstawowych powiązań zewnętrznych obejmuje głównie sieć dróg powiatowych (9 odcinków dróg powiatowych łącznej długości 68,4 km) i ważniejsze drogi gminne stanowiące powiązania wsi z ośrodkiem gminnym i pomiędzy sobą (44 km).

Gmina nie posiada zadowalającej ilości urządzonych dróg gminnych o właściwych parametrach technicznych oraz o uregulowanym stanie prawnym. Ze względów ekonomicznych teren pod drogi nie jest wyłączony i nie wyłączone. Drogi gminne często realizowane są wyłącznie w pasach istniejących dróg gruntowych. Poprawa stanu technicznego i bezpieczeństwa ruchu może nastąpić jedynie przy znacznym zwiększeniu nakładów na budowę i modernizację oraz ewentualne złagodzenia przepisów dotyczących wyłączenia z użytkowania rolniczego.

### **2.3. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY KSIĘZPOL ORAZ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne dotyczące potrzeb i możliwości rozwoju gminy wraz z prognozą demograficzną oraz bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

W poniższej treści zamieszczono wyniki analiz oraz wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, prognozowane w perspektywie do 2046 r. (sporządzonych odrębnym opracowaniem)



### **2.3.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

#### **1) Analizy ekonomiczne**

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym Gmina Księżpol prowadzi gospodarkę finansową na podstawie uchwalonego budżetu gminy. Budżet jednostki samorządu terytorialnego jest rocznym planem dochodów i wydatków oraz przychodów i rozchodów tej jednostki.

~~W 2016 r. suma wydatków z budżetu gminy Księżpol wyniosła 28,6 mln złotych, co daje 3,0 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to spadek wydatków o 36.2% w porównaniu do roku 2014. Największą część budżetu gminy Księżpol – 46.3% została przeznaczona na oświatę i wychowanie.~~

~~Duża część wydatków z budżetu przeznaczona została na pomoc społeczną (15.9%) oraz na rolnictwo i łowiectwo (8.7%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 4,7 mln złotych, czyli 22,9% wydatków ogółem. Suma dochodów do budżetu gminy Księżpol wyniosła w 2015 roku 20,8 mln złotych, co daje 3,0 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to spadek dochodów o 23.7% w porównaniu do roku 2014.~~

~~Największą część dochodów wygenerował Dział 758 – Różne rozliczenia (50.6%). Duża część wpływów pochodzi z dochodów od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (21.5%) oraz z pomocy społecznej (14.7%). W budżecie gminy Księżpol wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 236 złotych na mieszkańca (7,8%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 4,1 złotych na mieszkańca (0,1%).~~

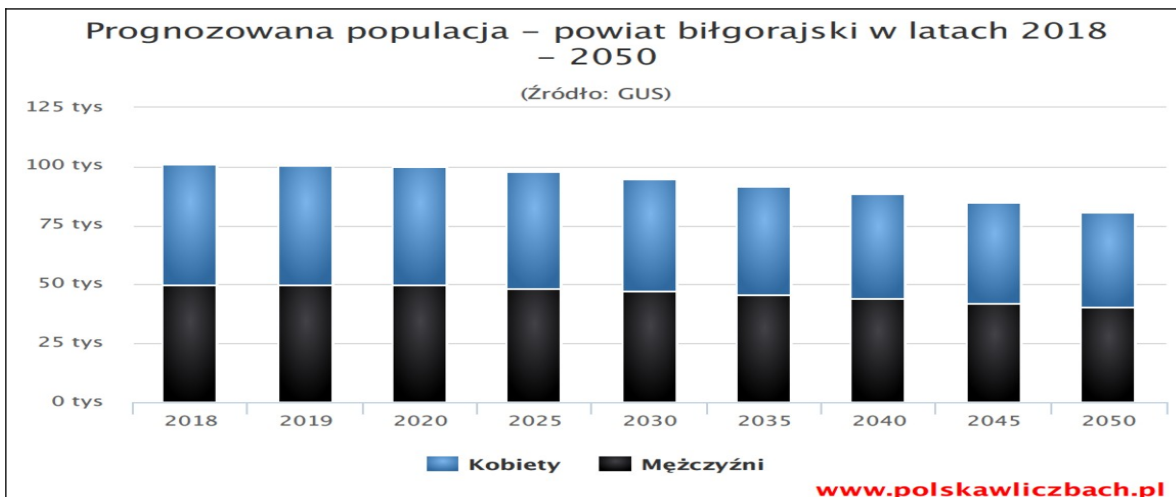
#### **2) Demografia**

Gmina Księżpol w roku 2017 liczyła 6 956 mieszkańców, co lokuje ją pod względem ludności/1 km<sup>2</sup> na 9 miejscu w powiecie. Gęstość zaludnienia wynosi 49 os/1km<sup>2</sup>.

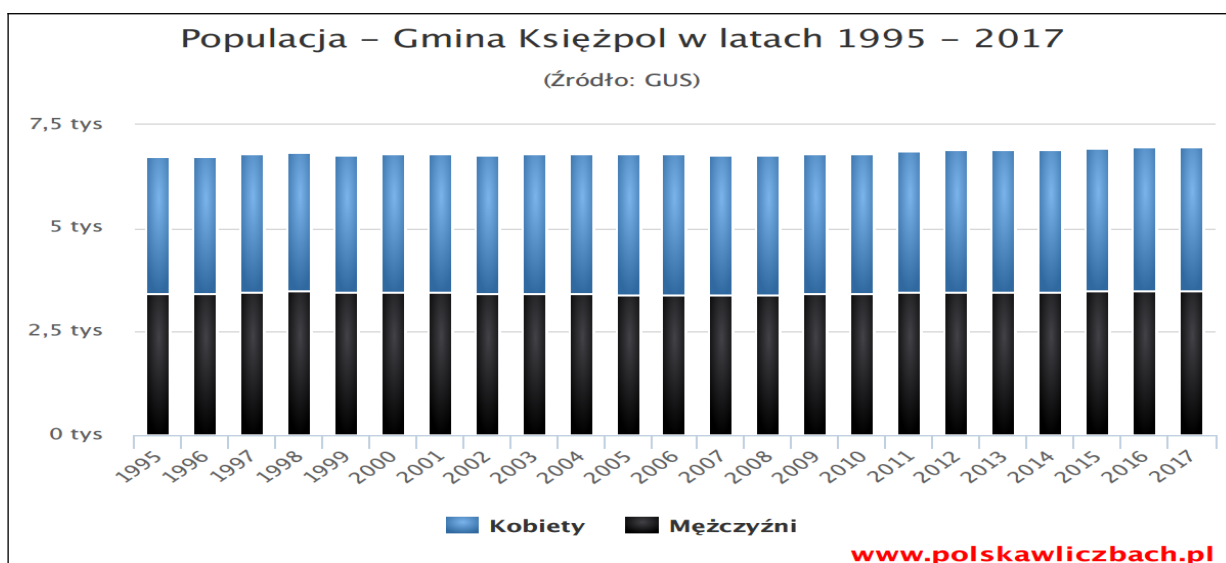
Analizując dane dotyczące liczby ludności faktycznie zamieszkałej w Gminie Księżpol należy podkreślić, że ta liczba od 2002 roku ma bilans dodatni. Gmina Księżpol ma dodatni przyrost naturalny odpowiadający przyrostowi naturalnemu 1,44 na 1000 mieszkańców gminy Księżpol. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,90 i jest porównywalny do średniej dla województwa oraz mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

Prognoza demograficzna o zasięgu długoterminowym wiąże się z uwzględnieniem założeń obejmujących zdarzenia losowe oraz trendy wpływające na strukturę społeczeństwa. Analiza uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych gminy skłania do wniosku, że demografia gminy będzie wykazywała stałe tendencje progresywne.

Szacując liczbę ludności w perspektywie do roku 2050 analizowano prognozę ludności na lata 2014-2050 opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny dla powiatu biłgorajskiego. Wykazuje ona silną tendencję spadkową, co odbiega od uwarunkowań panujących na terenie gminy Księżpol.



źródło: [http://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_bilgorajski](http://www.polskawliczbach.pl/powiat_bilgorajski)

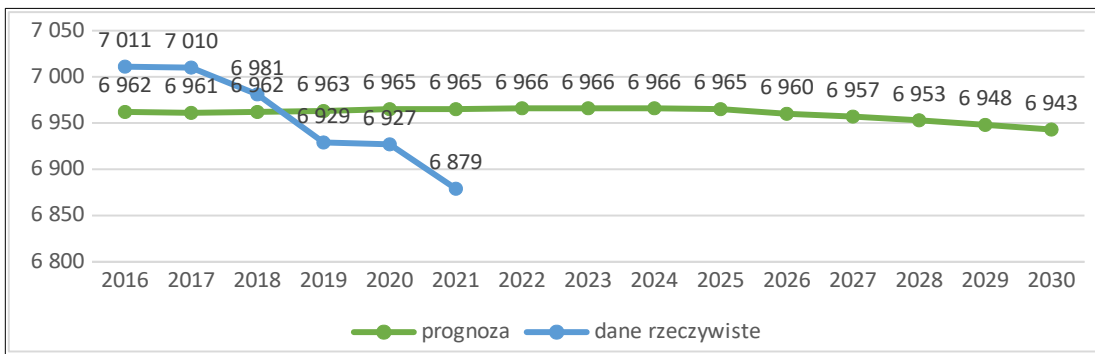


źródło: [http://www.polskawliczbach.pl/gmina\\_Ksiezpol](http://www.polskawliczbach.pl/gmina_Ksiezpol)

Dla mniejszych jednostek terytorialnych jakimi są gminy, brak takich danych, stąd za podstawę prognozowanej liczby mieszkańców przyjęto średni wskaźnik przyrostu w wysokości 1,00308, oszacowany na podstawie indeksu łańcuchowego, charakteryzującego tendencje demograficzne gminy Księżpol na przestrzeni ostatnich lat.

	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
powiat biłgorajski – część wiejska	101105	101016	100539	100060	97576	94860	91782	88291	84469	80431
gmina wiejska Księżpol	6956	6987	7008	7029	7142	7220	7299	7379	7460	7542

źródło: [http://www.polskawliczbach.pl/powiat\\_bilgorajski](http://www.polskawliczbach.pl/powiat_bilgorajski) oraz analiza własna



Progniza ludności gmin na lata 2017-2030

źródło : Strategia Rozwoju Gminy Księżpól na lata 2022 - 2030

Zgodnie z analizami demograficznymi dla województwa lubelskiego oraz powiatu biłgorajskiego, szacuje się tendencje spadkowe ludności. Szacuje się, że w perspektywie 30-letniej liczba mieszkańców powiatu biłgorajskiego spadnie z 103 366 do 83 674 (dane w latach 2013 – 2050 dla powiatu biłgorajskiego na podstawie danych GUS). Spadek liczby mieszkańców jest procesem długoletnim i stałym, odpowiadającym ogólnym tendencjom w kraju i regionie. Jeden z czynników kształtujących stan ludności w gminie mogą stanowić migracje. Może to być kluczowy czynnik w kształtowaniu struktury i liczby mieszkańców gminy. W prognozie na lata kolejne założono dwa warianty kształtowania struktury demograficznej gminy:

- 1) wariant optymistyczny, zakładający wzrost liczby mieszkańców – gdzie wzięto pod uwagę stabilną sytuację gospodarczą gminy, dotychczasowe tendencje demograficzne oraz politykę prorodzinną państwa,
- 2) wariant pesymistyczny, zakładający stopniowy, stały spadek liczby mieszkańców gminy Księżpól, uwzględniający tendencje spadkowe charakteryzujące powiat biłgorajski.

Podsumowując, należy stwierdzić, że prognozowana liczba mieszkańców w gminie Księżpól w roku 2050 wyniesie 7542 osoby, to jest o 586 więcej niż w 2017 roku.

Należy podkreślić, że przyjęte dane to efekt analiz aktualnych uwarunkowań i tendencji. Średni okres obowiązywania dokumentu studium wynosi 10 lat i w takim okresie dokument z uwagi na ewentualne dezaktualizacje sytuacji gminy, winien wymagać nowelizacji.

### 2.3.2. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Lokalizacja nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie wymagała rezerwacji środków finansowych na cel realizacji zadań własnych gminy, w zakresie infrastruktury komunikacyjnej, społecznej i technicznej.

Na podstawie analiz budżetu Gminy Księżpól na przestrzeni lat 2008 – 2016, oszacowano prognozowane dochody w okresie 30 lat do roku 2050.

Z analizy wydatków majątkowych zapisanych w uchwałach budżetowych w okresie od 2008 do 2016 wynika, że wydatki majątkowe stanowią około 9 % budżetu gminy, w tym 60 % tych wydatków przeznacza się na cele infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz ok. 20 % na

cele infrastruktury społecznej, do której zaliczyć należy inwestycje na oświatę, boiska sportowe, zielen publiczną, opiekę społeczną. Duży udział w okresie analizowanym stanowiły boiska sportowe realizowane przy udziale środków pomocowych.

Zgodnie z wieloletnią prognozą finansową na lata 2017-2020, Gmina Księżpól przewiduje realizację następujących przedsięwzięć:

- 1) odnawialne źródła energii,
- 2) budowa Gminnego Ośrodka Kultury w Księżpolu,
- 3) projekt i budowa zaplecza sportowego przy boisku piłkarskim w Majdanie Starym,
- 4) świetlica wiejska w Majdanie Starym,
- 5) budowa sali gimnastycznej z zapleczem dla SP w Korchowcu Pierwszym.

Planowane przez Gminę Księżpól inwestycje gminne opierają się o wieloletnie plany i prognozy realizacji i finansowania inwestycji.

Gmina Księżpól zaopatruje nowe tereny w infrastrukturę techniczną i społeczną w miarę występującego ruchu budowlanego.

Na podstawie przeprowadzonych analiz ustalono, że możliwości finansowania przez gminę wykonania infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz społecznej, służące realizacji zadań własnych gminy będą pokrywały zapotrzebowanie na nowe inwestycje z ww. zakresu.

#### **2.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dokonano w oparciu o analizy dostępnych danych z zakresu użytkowania i przeznaczenia gruntów na podstawie m. in. ustaleń studium uwarunkowań oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie analiz uwzględniono prognozy demograficzne oraz niepewność rynku inwestycyjnego.

W związku z niepewnością procesów rozwojowych, o której mowa w art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz do 30%, oszacowano maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną) w gminie Księżpól, na potrzeby wyznaczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową z usługami) przyjęto następujące założenia:

- **przyjęta do obliczeń średnia powierzchnia działki - 3 000 m<sup>2</sup>,**
- **zakładana liczba mieszkańców gminy w perspektywie do 30 lat:**
- **wariant optymistyczny - ok. 7 542 os.,**
- **wariant pesymistyczny - ok. 5 526 os.** (na podstawie analiz danych GUS dla liczby mieszkańców wsi woj. lubelskiego do roku 2050 przyjęto spadek ludności o 11% ),
- **przewidywana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę ok. 40 m<sup>2</sup>.**

Przyjęta powierzchnia użytkowa mieszkania przypadającego na 1 osobę, uwzględnia ciągły wzrost poziomu jakości życia mieszkańców gminy Księżpól, wyrażający się m. in. w rosnącym zapotrzebowaniu na przestrzeń oraz komfort warunków życia (dążenia do osiągnięcia standardów mieszkaniowych na poziomie europejskim).

	w latach	
	2017	2048
liczba ludności	6956	wariant optymistyczny - 7542 wariant pesymistyczny - 5526
powierzchnia użytkowa /1 osobę	22	40
powierzchnia użytkowa mieszkań	153 032 m <sup>2</sup>	wariant optymistyczny – 301 680 m <sup>2</sup> wariant pesymistyczny – 22 1040 m <sup>2</sup>
prognozowane zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową mieszkań do 2048 r.	w wariacie optymistycznym – 301 680 m <sup>2</sup>	
	w wariacie pesymistycznym – 221 040 m <sup>2</sup>	
zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową mieszkań z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych tj. do 30% więcej niż prognozowane zapotrzebowanie	w wariacie optymistycznym: 301 680 m <sup>2</sup> +30%= 392 184 m <sup>2</sup> (ok. 39,22 ha)	
	w wariacie pesymistycznym: 221 040 m <sup>2</sup> +30%= 287 352 m <sup>2</sup> (ok. 28,73 ha)	

Zakłada się, że całkowite szacunkowe zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej (w zabudowie mieszkaniowej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej) dla przewidywanej liczby ludności w roku 2050 będzie wynosić w skali gminy:

- 1) w wariacie optymistycznym: 392 184 m<sup>2</sup>,
- 2) w wariacie pesymistycznym: 287 352 m<sup>2</sup>.

#### **2.4.1. Uwarunkowania ogólne**

- 1) Sytuacja demograficzna i społeczna Gminy Księżpól jest stabilna, co warunkuje utrzymanie istniejącej zabudowy i daje szansę na rozwój nowej zabudowy w najbliższych latach. Istniejący wskaźnik powierzchni mieszkaniowej przypadający na 1 osobę w gminie Księżpól w roku 2015 wynosił 22,42 m<sup>2</sup>/na osobę. Jest to wskaźnik niższy od przeciętnej w województwie lubelskim (27,4) oraz mniejszy od wskaźnika w kraju (27,0) (dane GUS za rok 2015). Jako docelowy wskaźnik powierzchni mieszkania na osobę w gminie, z uwagi na wyraźne wyższe przeciętnie potrzeby i możliwości jej mieszkańców, przyjęto powierzchnię 40 m<sup>2</sup>/osobę.
- 2) Gmina Księżpól jest gminą o charakterze rolniczo-leśnym. Użytki rolne stanowią ok. 70% powierzchni gminy, lasy ok. 22%. Rolnictwo jest podstawowym źródłem utrzymania jej mieszkańców. Średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 4,034 ha. W Księżpolu i Korchowcu Pierwszym występują gospodarstwa liczące powyżej 50 ha.

#### **2.4.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpól, dzieli obszar gminy na jednostki funkcjonalno-przestrzenne, zwane strefami. Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium należy oszacować chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki

osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 ze zm.) jednostkę osadniczą zdefiniowano jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi.

Według art. 10 ust. 5 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy wyznacza się poprzez porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowej zabudowy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

W sytuacji, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, nie przekracza chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych, nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy w planach miejscowych. Jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, przekracza chłonności zabudowy w granicach jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy w planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

### **1) Chłonność luk w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej**

Poniżej dokonano bilansu terenów w granicach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalnej w oparciu o:

- 1) wyznaczenie obszarów zurbanizowanych (oraz obszarów nie w pełni zurbanizowanych), zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania,
- 2) wyszukanie i pomiar powierzchni terenów wolnych (luk w zabudowie) położonych w ww. obszarach:

sołectwo	powierzchnia sołectwa (ha)	obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz nie w pełni zurbanizowane pow. brutto (ha)	pow. obszaru zainwestowanego w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w ramach sołectwa pow. brutto (ha)	pow. obszaru niezainwestowanego (tzw. luk w zabudowie) w granicach zwartych struktur pow. brutto (ha)
1	2	3	5	6
Borki	257	16,0	12,0	4,0
Budzyń	506	12,6	10,1	2,5
Korchów Pierwszy	1562	73,0	65,7	7,3
Korchów Drugi	758	40,0	34,0	6,0
Księżpól	1356	106,3	95,70	10,6

<b>Majdan Nowy</b>	944	41,4	39,3	2,1
<b>Majdan Stary</b>	1450	50,8	40,60	10,2
<b>Markowicze</b> (miejscowości: Markowicze, Gliny)	937	71,4	57,1	14,3
<b>Zynie</b>	167	9,6	8,5	1,1
<b>Zanie</b>	750	11 ,0	9,9	1,1
<b>Zawadka</b>	381	22,6	18,1	4,5
<b>Stary Lipowiec</b>	1128	22,0	17,6	4,4
<b>Nowy Lipowiec</b> (miejscowości: Nowy Lipowiec, Kulasze)	1079	15,2	13,7	1,5
<b>Rogale</b>	270	39,1	35,2	3,9
<b>Rakówka</b>	989	36,5	34,7	1,8
<b>Płusy</b>	1000	44,8	43,0	1,8
<b>Przymiarki</b>	594	37,0	33,3	3,7
<b>DANE WYJŚCIOWE</b>	<b>141 28</b>	<b>649,3</b>	<b>568,5</b>	<b>80,8</b>

(źródło: <http://ksiezipol.e-mapa.net/>, geoportal, materiały własne)

Dokonując obliczenia chłonności luk w zabudowie, nadających się do sytuowania zabudowy mieszkaniowej w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przyjęto łączną powierzchnię luk w zabudowie, wynoszącą około 80,8 ha brutto, przy powierzchni netto przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową (zagrodową, jednorodziną) wynoszącą ok. 70% tj. około 59,6 ha pow. netto oraz przy następujących wskaźnikach:

- średniej powierzchni nowej działki zabudowy zagrodowej (mieszkaniowej), wynoszącej 3000 m<sup>2</sup> (0,30 ha),
- średniej powierzchni użytkowej nowego mieszkania, wynoszącej docelowo 120 m<sup>2</sup>.

Chłonność luk w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych kształtuje się następująco:

1) obliczenie liczby działek budowlanych (mieszkań):

59,6 ha : 0,3 ≈ 198 działek budowlanych (mieszkań),

2) obliczenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań:

198 x 120 m<sup>2</sup>/mieszkanie = 23 760 m<sup>2</sup>

## **2) Chłonność luk obszarów przeznaczonych do zabudowy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szacunkowi poddano chłonność „położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2” tj. obszarów innych niż położone w obrębie wyznaczonych obszarów zurbanizowanych, których chłonność została już określona.

Określając chłonność obszarów przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, bierze się pod uwagę ich części wolne od zabudowy i przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Książpol uchwalony został Uchwałą Nr XIV/53/2003 Rady Gminy Książpol z dnia 10 grudnia 2003 r. z późn. zm.

powierzchnia obszarów w granicach jednostek osadniczych przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę (w ha)												
	obszary zabudowy ujęte w mpzp	obszary zabudowane	obszary niezabudowane tzw. luki w zabudowie	obszary zabudowy ujęte w mpzp	obszary zabudowane	obszary niezabudowane tzw. luki w zabudowie	obszary zabudowy ujęte w mpzp	obszary zabudowane	obszary niezabudowane tzw. luki w zabudowie	obszary zabudowy ujęte w mpzp	obszary zabudowane	obszary niezabudowane tzw. luki w zabudowie
	tereny o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej oraz nieuciążliwych usług			tereny o funkcji usługowej (w tym usługi publiczne)			tereny produkcyjne i usługowe			tereny obsługi rolnictwa		
Borki	27,0	18,0	9,0	0,9	-	-	0,9	0,8	0,1	-	-	-
Budzyń	21,0	12,0	9,0	0,3	-	-	-	-	-	-	0,6	-
Korchów Pierwszy	63,0	65,7	2,7	2,3	1,2	1,1	-	-	-	-	-	-
Korchów Drugi	38,0	34,0	4,0	1,6	1,6	-	-	-	-	-	-	-
Księżpol	142,0	99,4	42,6	10,1	8,3	1,8	6,7	6,4	0,3	40,5	25,6	14,4
Majdan Nowy	71,0	49,7	21,3	8,0	4,3	3,7	25,7	-	25,7	-	-	-
Majdan Stary	92,0	64,4	27,6	3,2	2,4	0,8	2,0	1,7	0,3	1,1	0,5	0,6
Markowicze	73,0	51,1	21,9	8,5	2,4	6,1	12,8	12,8	-	-	-	-
Zynie	21,0	16,0	5,0	1,1	1,1	-	-	-	-	-	-	-
Zanie	30,0	25,6	4,4	0,9	0,9	-	2,3	2,3	-	-	-	-
Zawadka	32,0	27,0	5,0	0,6	0,6	-	-	-	-	-	-	-
Stary Lipowiec	29,0	19,8	9,2	1,3	0,5	0,8	-	-	-	-	-	-
Nowy Lipowiec	22,0	14,0	8,0	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Rogale	59,0	44,2	14,8	7	0,6	6,4	-	-	-	-	-	-
Rakówka	30,1	30,1	0,00	1,9	1,9	-	-	-	-	-	-	-
Płusy	32,0	29,0	3,0	1	1	-	0,4	0,4	-	-	-	-
Przymiarki	43,0	30,1	12,9	1,5	1,5	-	2,6	2,6	-	-	-	-
	<b>825,1</b>	<b>630,1</b>	<b>200,4</b>	<b>51,2</b>	<b>28,3</b>	<b>20,7</b>	<b>56</b>	<b>29,6</b>	<b>26,4</b>	<b>41,6</b>	<b>26,7</b>	<b>15</b>



Dokonując obliczenia chłonności luk w zabudowie, nadających się do sytuowania zabudowy mieszkaniowej w granicach jednostek osadniczych, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpól, przyjęto łączną powierzchnię luk w zabudowie, wynoszącą około 200,4 ha brutto, przy powierzchni netto wynoszącej ok. 70% tj. około 140,3 ha netto oraz przy następujących wskaźnikach:

- średniej powierzchni nowej działki zabudowy mieszkaniowej, wynoszącej 3000 m<sup>2</sup> (0,30 ha)
- średniej powierzchni użytkowej nowego mieszkania, wynoszącej 120 m<sup>2</sup>.

Chłonność luk obszarów przeznaczonych do zabudowy w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

1) obliczenie liczby działek budowlanych (mieszkań):

$$140,3 \text{ ha} : 0,3 = 467 \text{ działek budowlanych (mieszkania),}$$

2) obliczenie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań:

$$467 \text{ mieszkania} \times 120 \text{ m}^2/\text{mieszkanie} = 56\,040 \text{ m}^2$$

#### **2.4.3. Określanie potrzeb w zakresie wyznaczania nowych obszarów rozwojowych (IV zmiana Studium r.)**

Określanie potrzeb w zakresie wyznaczania nowych obszarów rozwojowych jest związane z art.10 ust. 5 pkt 4, tj. z bilansem terenów pod zabudowę, poprzez porównanie wielkości maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, z wartościami określającymi chłonność „luk w zabudowie” w obrębie obszarów zurbanizowanych oraz terenów wyznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Określając potrzeby w zakresie wyznaczania nowych obszarów rozwojowych przyjęto dla analizowanych wariantów rozwoju demograficznego gminy następujące założenia:

1) maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (A)

a) w wariantcie optymistycznym przy zakładanej liczbie ludności na poziomie 7542 osób - prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań wynoszące 392 184 m<sup>2</sup>,

b) w wariantcie pesymistycznym przy zakładanej liczbie ludności na poziomie 5526 osób - prognozowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań wynoszące 287 352 m<sup>2</sup>,

2) chłonność „luk w zabudowie” w obrębie obszarów zurbanizowanych (B) - 23760 m<sup>2</sup> pow. użytkowej

3) chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (C) - 56 040 m<sup>2</sup> pow. użytkowej

4) **bilans końcowy (D): D=A-(B+C)**

a) faktyczne zapotrzebowanie na zabudowę w wariantcie optymistycznym przy zakładanej liczbie ludności na poziomie 7100 osób wynosi:

$$392\,184 \text{ m}^2 - (23\,760 \text{ m}^2 + 56\,040 \text{ m}^2) = 392\,184 - 79\,800 = + 312\,384 \text{ m}^2$$

b) faktyczne zapotrzebowanie na zabudowę w wariantcie pesymistycznym przy zakładanej liczbie ludności na poziomie 5526 osób wynosi:

$$287\,352 \text{ m}^2 - 79\,800 = + 207\,552 \text{ m}^2$$

**5) wyniki bilansu terenów (przełożenie końcowych wyników bilansu z m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na powierzchnię terenów):**

- a) wielkość faktycznego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w wariancie optymistycznym przy zakładanej liczbie ludności na poziomie 7542 osób wynosi:  
+ 312 384 m<sup>2</sup> pow. użytkowej
- obliczenie ilości działek budowlanych = mieszkań:  $312\,384\text{ m}^2 : 120\text{ m}^2 = 2603$  mieszk.
  - przyjmując, że na 1 działce budowlanej będzie usytuowany 1 budynek z 1 mieszkaniem, potrzebna powierzchnia terenu będzie wynosić:  $2603 \times 0,3 = 780,9$  ha
- b) wielkość faktycznego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w wariancie pesymistycznym przy zakładanej liczbie ludności na poziomie 5526 osób wynosi:  
+ 207 552 m<sup>2</sup> pow. użytkowej
- obliczenie ilości działek budowlanych = mieszkań:  $207\,552\text{ m}^2 : 120\text{ m}^2 = 1730$  mieszk.
  - przyjmując, że na 1 działce budowlanej będzie usytuowany 1 budynek z 1 mieszkaniem, potrzebna powierzchnia terenu będzie wynosić:  $1730 \times 0,3 = 519$  ha

Analizy chłonności oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wskazują, że w perspektywie 30 lat, w zależności od uwarunkowań demograficznych oraz potencjalnych zmian wymagań mieszkalnej powierzchni użytkowej/1osobę, może wystąpić potrzeba zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, związanych ze zwiększeniem terenów o funkcji mieszkaniowej.

Perspektywicznie przewiduje się podnoszenie standardów zamieszkania, wyrażające się m. in. w zwiększaniu powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych, przypadającej na 1 mieszkańca.

W przypadku uzasadnionego zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe, przebudowa systemu wiejskich jednostek osadniczych winna sprowadzać się do tworzenia zespołów zwartej zabudowy z wykształconymi centrami usługowymi (usługi podstawowe).

W zabudowie wsi, poza obszarami dla których określono pozarolniczy kierunek rozwoju, powinno dominować budownictwo zagrodowe. Ograniczeniu powinny podlegać tendencje zabudowy przestrzeni rolniczej o wysokich walorach produkcyjnych.

**2.4.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz techniczno - produkcyjną**

Zgodnie z dokumentami planistycznymi Gminy Książpol, usługi nieuciążliwe towarzyszą zabudowie mieszkaniowej (zagrodowej lub jednorodzinnej).

Tereny o funkcji usługowej oraz funkcji produkcyjnej na rysunku Studium, wyrażone zostały piktogramami, co oznacza jedynie ich przybliżoną lokalizację. Ustalenie szczegółowych lokalizacji należy do właściwości planów miejscowych.

W zmianach Studium, dokonanych na przestrzeni lat 2012 – 2017, na rysunku Studium wskazano granice terenów usługowych i produkcyjnych, co umożliwi wyliczenie szacunkowych powierzchni tych terenów.

Na podstawie analizy miejscowego planu wnioskuje się, że zabudowa usługowa, zabudowa techniczno-produkcyjna oraz zabudowa związana z obsługą rolnictwa, stanowią niewielki procent powierzchni w skali gminy, wobec czego nie wskazuje się ograniczeń powierzchniowych w nowym inwestowaniu o takim charakterze.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z rozwojem gospodarczym gminy będą przekładały się na atrakcyjność rynku pracy, a co za tym idzie – utrzymaniem liczby ludności gminy na stabilnym poziomie.

Zabudowa usługowa, w tym związana z usługami publicznymi, ma bezpośredni wpływ na jakość życia mieszkańców gminy. W Studium wyznacza się obszary perspektywicznego rozwoju, tak aby w przyszłości nie powodować hamowania rozwoju gminy. Wymagania indywidualnych inwestorów w sferze usługowo- produkcyjnej mogą odbiegać od standardów rynkowych, co wymusza stosowanie elastycznych rozwiązań. Wygenerowane miejsca pracy to potencjalna zachęta do utrzymania oraz zwiększenia liczby mieszkańców Gminy Księżpól.

Wskazuje się, że zabudowa o funkcji nieuciążliwych usług, związana z obsługą ludności oraz usługi publiczne, realizowane będą jako funkcje towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, natomiast postuluje się aby tereny o funkcji usługowej lub techniczno-produkcyjnej (funkcje o oddziaływaniach uciążliwych na środowisko) były zlokalizowane poza obszarami o zwartej w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej.

IV zmiana Studium wprowadza zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego, związane z funkcją usługową (teren 4U w miejscowości Gliny) oraz eksploatacją powierzchniową złoża ceramiki budowlanej „MARKOWICZE” (teren 7PG w miejscowości Króle), pożądane z uwagi na możliwości wygenerowania nowych miejsc pracy oraz wpływów do budżetu gminy z racji podatków od nieruchomości, a więc wpływające na rozwój gospodarczy gminy Księżpól.

III zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpól została ukierunkowana na aktywizację społeczno-gospodarczą gminy. Projektowane tereny stanowią uzupełnienie zagospodarowanych struktur. W przedmiotowej zmianie nie dokonuje się rezerwy nowych terenów poza zwartymi strukturami:

- 1) teren w miejscowości Księżpól o funkcji produkcyjno-usługowej związanej z obsługą rolnictwa, jest terenem w części zabudowanym i zagospodarowanym – zmiana Studium pozwoli na modernizację i rozwój istniejącej inwestycji,
- 2) teren w miejscowości Księżpól, przeznaczony pod usługi publiczne, zlokalizowany jest w centrum miejscowości Księżpól, w zasięgu terenów o funkcji usługowej o zróżnicowanych branżach,
- 3) teren w miejscowości Korchów, przeznaczony pod usługi, pozwoli na zwiększenie oferty inwestycyjnej funkcjonujących w sąsiedztwie usług.

Analizując kierunki zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnie z IV zmianą Studium, wskazuje się, że projektowane tereny oznaczone symbolami:

- 1) 1RM w miejscowości Gliny, 2RM w miejscowości Markowicze - zlokalizowane są w „lukach” obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych Gliny i Markowicze,
- 2) teren 3RM w miejscowości Nowy Lipowiec - Kulasze, projektowany jest jako uzupełnienie „luki” pomiędzy istniejącą zabudową kolonialną a terenami projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

Niezależnie od wyników analiz sumarycznych, projektowane zmiany SUIKZ wpisują się w „luki” pomiędzy zabudową istniejącą, mieszcząc się tym samym w potrzebach wyznaczania nowych obszarów rozwojowych na terenie Gminy Księżpol.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wskazanej w IV zmianie SUIKZ nie pociągnie za sobą dodatkowych nakładów Gminy Księżpol na komunikację drogową lub infrastrukturę techniczną. Wyznaczone tereny wpisują się w racjonalne wykorzystanie przestrzeni oraz w rozwijającą się zwartą zabudowę, co nie narusza ochrony ładu przestrzennego.

#### **2.4.5. V zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol – Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Do podstawowych uwarunkowań uwzględnianych przy ocenie potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego gminy należy dotychczasowy sposób zagospodarowania m. in. istniejąca zabudowa i zagospodarowanie, planowana zabudowa i zagospodarowanie wynikające z przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przystępując do prac nad V zmianą Studium rozpoznano uwarunkowania terenów wskazanych do przekształcenia ich funkcji oraz przeanalizowano zapisy rozdziału 2.4.3. Określanie potrzeb w zakresie wyznaczania nowych obszarów rozwojowych (IV zmiana Studium), w kontekście maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę. W celu określenia możliwości i potrzeb rozwoju w 2018 r. przeprowadzony został bilans terenów, zestawiając maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej, środowiskowej i społecznej gminy oraz prognozy demograficznej i możliwości finansowej gminy. Oceniono wówczas chłonność obszarów w granicach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową w zestawieniu z maksymalnym zapotrzebowaniem gminy na nową zabudowę.

Bilans terenów, sporządzony podczas analiz do IV zmiany Studium, wykazał następujące wyniki:

- a) faktyczne zapotrzebowanie na zabudowę w wariantcie optymistycznym przy zakładanej liczbie ludności na poziomie 7100 osób wynosi + 312 384 m<sup>2</sup>
- b) faktyczne zapotrzebowanie na zabudowę w wariantcie pesymistycznym przy zakładanej liczbie ludności na poziomie 5526 osób wynosi + 207 552 m<sup>2</sup>

Końcowy wynik bilansu jest wielkością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Zmiana Studium przyjęta Uchwałą Nr III/10/2018 Rady Gminy Księżpol z dnia 28 grudnia 2018 r. spowodowała wprowadzenie nowych terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej o łącznej powierzchni 49 400 m<sup>2</sup>.

W wyniku dokonanych analiz oraz inwentaryzacji urbanistycznej na terenie Gminy Księżpol w związku z projektowaną V zmianą Studium, zmiany wprowadzone w projekcie Studium, generujące tereny budownictwa mieszkaniowego (RM.MN, ML.MN), wynikają z usankcjonowania istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania w przypadku terenu w Markowiczach (teren RM.MN) oraz w miejscowości Zanie, uzupełnienia luki w istniejącej zabudowie (teren ML.MN).

Teren w miejscowości Rogale (RM.MN) jest nowym terenem budowlanym. Wymienione tereny posiadają dostęp do istniejącego uzbrojenia oraz do dróg publicznych.

V zmiana Studium przyczyni się do zmniejszenia ww. zbilansowanej powierzchni zabudowy mieszkaniowej łącznie o kolejne 12600 m<sup>2</sup>, jednak nie przekraczy zapotrzebowania na zabudowę o funkcji mieszkaniowej, wskazanego w rozdziale 2.4.3. Określanie potrzeb w zakresie wyznaczania nowych obszarów rozwojowych (IV zmiana Studium).

Realizacja nowej zabudowy zagrodowej będzie pomniejszać powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednak konflikty przestrzenne pomiędzy zabudową zagrodową a mieszkaniową jednorodzinną będą wykluczane na etapie realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wobec terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej (P.U), wydzielonych w ramach V zmiany Studium, tereny o powierzchni 27 400 m<sup>2</sup> w miejscowości Majdan Stary stanowią odpowiedź na zapotrzebowanie pod rozwój funkcjonującego w sąsiedztwie i prężnie rozwijającego się przedsiębiorstwa produkcyjno-usługowego. Tereny produkcyjno-usługowe o powierzchni około 52 000 m<sup>2</sup> w miejscowości Księżpol są usankcjonowaniem istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania i tym samym porządkują czytelność rysunku Studium, na którym funkcje produkcyjne i usługowe oznaczone były piktogramami i odnosiły się do ośrodka gminnego Księżpol. Wskazane tereny nie wymagają nakładów finansowych Gminy Księżpol na uzbrojenie lub zapewnienie obsługi komunikacyjnej tych terenów, wobec czego nie zachodzi przesłanka przekroczenia możliwości finansowych Gminy związanych z nakładami na wykonanie sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych związanych z nowymi terenami.

Biorąc pod uwagę powyższe, przyjęto, że V zmiana Studium nie generuje konieczności wykonania dodatkowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie art. 10 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE**

#### **3.1. Charakterystyka elementów środowiska przyrodniczego**

##### **3.1.1. Rzeźba**

Charakter ukształtowania powierzchni gminy jest pod względem geomorfologicznym i hipsometrycznym wyraźnie dwudzielny. Część północna gminy, wchodząca w skład Równiny Biłgorajskiej i rozciągająca się w przybliżeniu na północ od Doliny Tanwi to rozległa, płaska równina sandrowa, nachylona łagodnie w kierunku południowo - zachodnim i zachodnim. Kulminuje na wysokości 237,3 m n.p.m. i obniża się do poziomu ok. 178,8 m n.p.m. w rejonie ujścia Tanwi z gminy Księżpol.

Lokalne deniwelacje sięgają z reguły kilku metrów i są związane z wałami wydmowymi ożywiającym leśno - łąkowy, miejscami zabagniony równinny krajobraz. Ta część gminy zbudowana jest z plejstocenijskich piasków, które zalegają na podłożu pochodzących z miocenu iłów krakowieckich, a także na piaskowcach i wapieniach górnego tortonu. Część środkowa gminy to dolina Tanwi, o szerokości 1,5 - 2,0 km, wypełniona piaskami rzecznyymi. Natomiast część południową gminy zajmuje wyniesiony kilkadziesiąt metrów ponad dolinę Tanwi, lekko falisty płaskowyż, kulminujący po wschodniej stronie doliny Żłotej Nitki na wysokości 237,3 m n.p.m..

Jest to fragment Płaskowyżu Tarnogrodzkiego, zbudowanego z glin morenowych z głazami pochodzącymi z okresu zlodowacenia krakowskiego. Płaskowyż rozcinają doliny rzeczne, najbardziej wyrazisty element rzeźby tej części gminy jest dolina Złotej Nitki i wyjątkowo liczne wąwozy.

### **3.1.2. Klimat**

Dziedzina klimatyczna Biłgorajsko - Janowska, w obszarze której znajduje się gmina, z uwagi na położenie w północno - zachodniej części uprzywilejowanej klimatycznie Kotliny Sandomierskiej, odznacza się najwyższymi w województwie lubelskim temperaturami powietrza. Ponadto dla dziedziny tej charakterystyczne są znaczne wartości parowania wody, stosunkowo duże prędkości wiatrów (w średnich rocznych 3-3,5 m/sek) oraz najkrótszy na Lubelszczyźnie okres trwania przedzimia (później 32 dni).

### **3.1.3. Wody**

W regionalizacji hydrograficznej Lubelszczyzny (Wilgat 1975) rejon gminy Księżpol znajduje się w regionie o nazwie Kotlina Sandomierska. Odznacza się nieco mniejszymi, niż na Roztoczu (ale w skali województwa nadal dużymi) opadami, które decydują o zasilaniu rzek. Odpływ całkowity i podziemny należy do największych w regionie lubelskim.

Cechą charakterystyczną tej części Kotlin Sandomierskiej jest płytkie występowanie wód podziemnych i związana z tym duża gęstość sieci wodnej. Sieć tą tworzą zarówno naturalne ciekły, jak i rowy melioracyjne. Pomimo jej dużej gęstości zwraca uwagę znikoma łączna powierzchnia wód otwartych. Jest to skutek degradacji stawów w dolinie Złotej Nitki. Liczne są natomiast mokradła stałe i okresowe. Źródeł jest bardzo mało, a te, które funkcjonują mają niewielką wydajność.

Wody podziemne krążą w osadach czwartorzędowych, podstawowymi wodonoścami w tzw. podkarpackim rejonie hydrologicznym. Ten poziom wodonośny należy do najmniej zasobnych w województwie lubelskim.

Najpłycej występujące wody mineralne o znaczeniu leczniczym to tzw. wody swoiste (tj. ze składnikiem lub o cechach fizycznych dodatnio wpływających na zdrowie ludzi): siarkowodorowe, żelaziste i termalne (o temperaturze powyżej 20°C).

Gmina Księżpol zasilana jest w wodę z utworów trzeciorzędowych, charakteryzujących się podniesioną mineralizacją, występujących na głębokości około 65-70 m. Utwory czwartorzędowe położone na głębokości 18-25 m charakteryzują się nadmiernym poziomem żelaza i magnezu oraz znaczną mętnością wody.

Cały obszar gminy położony jest w zlewni rzeki San.

Na północ od terenu gminy rozciąga się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 428 - „Dolina Kopalna Biłgoraj - Lubaczów”, wokół którego wyznaczony został projektowany Obszar Najwyższej Ochrony /ONO/ oraz Obszar Wysokiej Ochrony /OWO/.

Obszar Gminy Księżpol położony jest poza obszarami chronionymi ww. zbiornika oraz poza udokumentowanymi Głównymi Zbiornikami Wód Podziemnych.

Plan gospodarowania wodami dorzecza Wisły wyznacza jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych. Gmina Księżpol wg Planu położona jest:

- 1) w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych PLRW200019228599 Tanew od Muchy do Łady w subczęści GW0837, w regionie wodnym Górnej Wisły,
- 2) w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych PLRW200016228549 Złota Nitka w subczęści GW0837, w regionie wodnym Górnej Wisły,
- 3) w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych PLRW200016228589 Łazowna w subczęści GW0837 w regionie wodnym Górnej Wisły,
- 4) w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych PLRW20001722852 Szpisznica w subczęści GW0837 w regionie wodnym Górnej Wisły,
- 5) w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych PLRW200016228329 Lubienia w regionie wodnym Górnej Wisły,
- 6) w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych PLRW2000172286289 Czarna Łada do Braszczki w regionie wodnym Górnej Wisły,
- 7) w Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2200127, region wodny Górnej Wisły.

#### **3.1.4. Gleby**

Pokrywa glebowa gminy wiernie odzwierciedla zróżnicowaną budowę geologiczną regionu. Część północną gminy zdominowały gleby bielcowe i rdzawe wytworzone z piasków gliniastych - utworu powierzchniowego, który zajmuje tam zdecydowanie największe obszary. Najczęściej spotykanym tam kompleksem glebowo - rolniczym jest kompleks 6 A ps. Pokrywą glebową a Płaskowyżu Tarnogrodzkim tworzą głównie gleby pseudobielcowe i brunatne wyługowane z pyłów różnego pochodzenia.

Dominującym kompleksem glebowo - rolniczym jest kompleks 4 AB płz. Dna dolin niemal wyłącznie wypełniają mady (I z F).

#### **3.1.5. Roślinność**

Pod względem przyrodniczo - leśnym charakter gminy jest również dwudzielny, jak jest w przypadku wielu innych cech naturalnych. Większa część obszaru gminy (środkowa i południowa) należy do mezoregionu Płaskowyżu Tarnogrodzkiego (tj. subregionu dzielnicy o nazwie Wysoczyzna Sandomierska), zaś północna - do mezoregionu Puszczy Solskiej (subregionu dzielnicy o nazwie Nizina Sandomierska). Dominującym zespołem leśnym jest, najbardziej rozpowszechniony w Polsce suboceaniczny bór sosnowy (Lencobryo - Pinetum) rosnący na siedlisku lasu świeżego i lasu mieszanego świeżego. W drzewostanach sosnowych często są spotykane enklawy drzewostanów szpilkowych (jodłowych i świerkowych). W strukturze fitosocjologicznej zbiorowisk leśnych oraz w zakresie potencjalnej roślinności naturalnej znaczący udział posiadają również: sosnowy bór wilgotny i bagienny (Yaccinio uliginosi - Pinetum), las dębowo - sosnowy (Quercus robur - Pinetum), las gradowy (Carpinus betuli), grąd subkontynentalny (Tilia - Carpinetum) i łęg jesionowo - olszowy (Circio - Alnetum). Gmina leży również w obszarze dwóch jednostek geobotanicznych: podokręgu Ulanowsko - Biłgorajskiego (subregionu okręgu Równiny Biłgorajskiej) i podokręgu Tarnogrodzkiego (subregionu okręgu o nazwie Płaskowyż Tarnogrodzki). Wszystkie wymienione okręgi i podokręgi należą do jednej krainy o nazwie Kotlina Sandomierska (Matuszkiewicz 1993). Podział geobotaniczny gminy dość wiernie odzwierciedla jej dwudzielność fizycznogeograficzną.

W granicach gminy dominują 4 grupy siedlisk. Największą powierzchnię zajmują pola i ugory z właściwymi im zbiorowiskami zastępczymi, głównie roślinnością segetalną, a miejscami

(szczególnie w sąsiedztwie terenów zabudowy) - roślinnością ruderalną. Doliny rzeczne zdominowały siedliska łąkowe (łąk przyrzecznych). Część zachodnią i północną gminy zajmują siedliska lasów szpilkowych, przy czym na północ od doliny Tanwi z rozległych zalesionych obszarów wyraźnie wyodrębniają się siedliska wydymowe z typowymi dla nich drzewostanami sosnowymi.

Pomimo, w sumie, niewielkiej powierzchni ważną rolę ekologiczną odgrywają siedliska bagienne i wydmy śródłądowych są spotykane w prześwietlonych lasach sosnowych.

### **3.1.6. Świat zwierzęcy**

Zwraca uwagę duże znaczenie środowiska przyrodniczego gminy w migracji fauny. W waloryzacji faunistycznej gminy (Głowaciński 1992) leśny ciąg siedliskowy przebiegający po północnej stronie doliny Tanwi identyfikowany jest jako ważny w południowej Lubelszczyźnie korytarz ekologiczny dla fauny leśnej, zaś sama dolina Tanwi - jako korytarz ekologiczny dla fauny bagiennej - łąkowej i zaroślowej. Stąd tak duże znaczenie należy przywiązywać dla ciągłości przestrzennej ekosystemów współtworzących oba korytarze.

Głównie ten wzgląd zadecydował, że północną część gminy, przez którą przebiegają wspomniane korytarze, ocenia się jako obszary o wysokich wartościach faunistycznych.

### **3.2. Ocena walorów przyrodniczo-krajobrazowych**

Należy zwrócić uwagę na fakt, że tereny mniej atrakcyjne pod względem przyrodniczym, mogą stanowić niepowtarzalną atrakcję wizualną. Na południe od kompleksów leśnych, blisko 2/3 powierzchni gminy można określić jako „KRAJOBRAZ OTWARTY” (czemu odpowiada angielskie określenie „landscape”), odznaczający się naturalnym szerokim widnokresem.

Jest to KRAJOBRAZ KULTUROWY, złożony z wielkich otwartych wnętrz, poprzecinanych dolinkami dopływów Złotej Nitki; w środkowej części gminy dominuje krajobraz harmonijny, którego cechy zewnętrzne ukształtowane zostały pod wpływem rolniczego użytkowania ziemi i, w którym nadal przeważają rozłogi pól. W części południowej gminy krajobraz rolniczy został niekorzystnie zdeformowany chaotycznie rozproszona zabudową, lokalizowaną przypadkowo w zależności od własności terenu, a nie czytelnej koncepcji zagospodarowania przestrzeni. Nie mniej, jak stwierdzono w trakcie opracowywania Studium charakterystyczne cechy zróżnicowanych krajobrazów, stanowią o największych walorach, możliwych do wykorzystania dla aktywizacji turystycznej gminy - nie tylko wzdłuż Tanwi.

## **4. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA I STAN JEGO OCHRONY**

### **4.1. Zagrożenia środowiska**

#### **4.1.1. Warunki aerasanitarne**

Najbliżej gminy położoną stacją monitoringu regionalnego WSSE jest stacja w Biłgoraju (ul. Dąbrowskiego); znajduje się w odległości kilkunastu km od miejscowości Książpol. W 2001 r. nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnych wartości stężeń zanieczyszczeń (Raport o stanie środowiska woj. lubelskiego w 2001 r.).

Stężenia średnioroczne wynosiły:

- dwutlenku siarki - 12,0 [ig/m<sup>3</sup>, co stanowi 30 % wartości dopuszczalnej,
- dwutlenku azotu - 16,7 [ig/m<sup>3</sup>, co stanowi 41,8 % wartości dopuszczalnej,
- pyłu zawieszonego - 18,3 ng/m<sup>3</sup>, co stanowi 24,4 % wartości dopuszczalnej



(dla okresów 2005 - 2010 i od 2010, kiedy obowiązywać będą zaostrzone normy, stanowiłyby to odpowiednio: 62,6 % i 91,5 % wartości dopuszczalnej. Analiza pomiarów stężeń zanieczyszczeń w okresie 1998 - 2001 wskazuje na stopniową poprawę w zakresie zanieczyszczenia dwutlenkiem siarki i pyłem oraz na stabilizację w zakresie stężeń dwutlenku azotu. Należy się spodziewać, że stężenia zanieczyszczeń powietrza na terenie gminy są zdecydowanie mniejsze od stężeń wykazywanych na stacji pomiarowej w Biłgoraju.

Na przestrzeni ostatnich lat zaobserwowano spadek emisji pyłów i ogólnej emisji gazów, co wynika z udoskonalenia procesów spalania, modernizacji elektrociepłowni i kotłowni, a także stosowania katalizatorów i benzyn bezołowiowych w środkach transportu.

#### **4.1.2. Warunki hydrosanitarne**

Na rzece Tanew, w Markowiczach znajduje się punkt pomiarowo - kontrolny wytypowany do badań w ramach monitoringu regionalnego rzek. Wyniki przeprowadzonych w nim badań stanu czystości wód rzeki w 2001 r. dyskwalifikują wody Tanwi ze względu na nadmierne zanieczyszczenie związkami fosforu, zwłaszcza nieprzyswajalnego dla organizmów wodnych fosforu organicznego.

Okresowo wysokim stężeniom fosforu ogólnego towarzyszy pogorszony stan sanitarny wód, przy czym wskaźniki zanieczyszczenia kwalifikują pod tym względem wody Tanwi do III klasy czystości. Należy jednak nadmienić, że wszystkie pozostałe parametry na całej długości badanego odcinka zaszeregowywały Tanew do I lub II klasy czystości.

Na dopływach Tanwi w granicach gminy nie jest prowadzony monitoring stanu wód.

Nie są nim również objęte wody podziemne. W Biłgoraju - najbliższej gminy położonym punkcie badawczym w sieci monitoringu zwykłych wód podziemnych w 2001 r. stwierdzono wody wysokiej jakości.

W ramach monitoringu operacyjnego wód powierzchniowych województwa lubelskiego, przeprowadzonego w 2010 r., monitoring rzeki Złota Nitka – z punktem pomiarowo-kontrolnym w miejscowości Pawlichy, po badaniu elementów biologicznych oraz fizykochemicznych ocenił stan wód rzeki jako umiarkowany /przy klasie elementów fizykochemicznych poniżej stanu dobrego/. Na terenie Gminy Księżpol nie jest prowadzony monitoring stanu wód rzeki Tanew, natomiast ocena stanu/potencjału ekologicznego rzeki w ramach monitoringu operacyjnego w województwie lubelskim w 2010 wskazuje na zagrożenie jej wód.

#### **4.1.3. Stan zdrowotny i sanitarny lasów**

Stan zdrowotny lasów jest niezadawalający. Pod koniec lat dziewięćdziesiątych w kompleksach lasów państwowych stwierdzono przemysłowe uszkodzenia drzewostanów. Są one skutkiem oddziaływania transgranicznych zanieczyszczeń powietrza, na które lasy szpilkowe - w gminie dominujące - są wyjątkowo wrażliwe. Ponadto przeprowadzone w połowie lat dziewięćdziesiątych badania strat w ulistnieniu wykazały, że stopień defoliacji lasów w gminie Księżpol waha się w granicach 21 - 30 % (Łonkiewicz 1997) i zbliżony jest do średniego stopnia defoliacji lasów w województwie.

Stan sanitarny lasów państwowych jest dobry, natomiast stan sanitarny lasów prywatnych jest nie najlepszy, głównie z uwagi na nienadążanie z usuwaniem posuszu.

#### **4.1.4. Degradacja powierzchni ziemi**

W północnej części gminy (tj. położonej na północ od doliny Tanwi) wyjątkowo liczne są ślady eksploatacji kruszywa w postaci niewielkich, w większości nieczynnych już piaskowni. Największy zdegradowany teren, będący skutkiem wieloletniej eksploatacji gliny, znajduje się w Markowiczach.

### **4.2. Stan ochrony środowiska**

#### **4.2.1. Gospodarka wodno – ściekowa**

W 2000 r. 97 % gospodarstw było zwodociągowanych. W stosunku do roku 1997 przyrost sięgnął 7 %. Zaopatrzenie w wodę z wodociągów obejmuje prawie cały teren gminy. Na terenie gminy funkcjonują dwie stacje ujęcia i uzdatniania wody:

- w Księżpolu - obsługująca miejscowości: Księżpol, Borki, część Zyń, Pawlichy, Kucły, Przymiarki, Marianka, Rakówka, Zawadka i Budzyń,
- w Markowiczach - obsługująca miejscowości Markowicze, Stare Króle, Gliny, Telekały, Majdan Nowy, Majdan Stary, Rogale, Zanie i część Zyń, Zagać,

Woda dostarczana mieszkańcom z wodociągu Księżpol i wodociągu Markowicze ujmowana jest za pomocą studni głębinowych z utworów geologicznych trzeciorzędowych z głębokości 65-75m. Ciągi wodociągowe:

- Płusy, Korchów Pierwszy i Korchów Drug - zasilane są z ujęć wody na terenie gminy Obsza,
- Stary Lipowiec, Nowy Lipowiec i Kulasze – zasilane są w wodę z ujęć na terenie gminy Aleksandrów.

Ujęcia indywidualne dla zabudowy położonej poza zasięgiem wodociągów wiejskich obsługują wsie: Podłęże, Remiński, Kol. Korchów.

Ścieki bytowe odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych; część gospodarstw korzysta z tzw. suchych ustępów. System kanalizacji sieciowej grawitacyjnej odprowadzającej nieczystości płynne do oczyszczalni ścieków typu SBR (tj. Semiperiodyczne Biologiczne Reaktory) obejmuje miejscowość Księżpol oraz miejscowość Płusy. Średnia przepustowość oczyszczalni wynosi 100m<sup>3</sup>/d. Funkcjonuje również lokalna oczyszczalnia ścieków w Markowiczach, obsługująca osiedle mieszkaniowe i zakład ceramiki budowlanej.

#### **4.2.2. Gospodarka odpadami**

Odpady komunalne gromadzone są na składowisku gminnym w Korczowie na terenie gminy Biłgoraj, w ramach organizowanego „Kompleksowego systemu gospodarki odpadami na obszarze Roztocza Zachodniego”, z docelowym wyposażeniem w kompostownię odpadów biodegradowanych i osadów ściekowych.

Celem ekologicznym Gminy do 2015 r. jest zminimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu odzysku, unieszkodliwiania, zmniejszenia ilości odpadów ulegających biodegradacji kierowania na składowisko.

System zbiórki odpadów jest zgodny ze wskazaniem Planu gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego. Przyjętymi rozwiązaniami jest selektywna zbiórka odpadów „u źródła” z wykorzystaniem pojemników lub worków do segregacji odpadów, odbieranych przez wyspecjalizowane firmy z odpowiednimi pozwoleniami.

W związku ze zmianą przepisów w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach, procedury zapisane w niniejszych przepisach obligują gminę do zorganizowania systemu gospodarki odpadami i do praktycznego jego funkcjonowania w pełnym cyklu obiegu odpadów - od śmietnika aż po ich recykling, bądź utylizację.

#### **4.2.3. Ochrona przyrody i krajobrazu**

Drobnoprzestrzennymi formami ochrony wynikającymi z ustawy o ochronie przyrody - jako pomniki przyrody objęte są następujące obiekty przyrody ożywionej:

- 1) 2 wiązy szypułkowe (o obw. pni 180 i 605 cm) na zabytkowym cmentarzu greko - katolickim w Księżpolu,
- 2) 2 lipy drobnolistne o obw. 430 i 560 cm na zabytkowy cmentarzu greko - katolickim w Księżpolu,
- 3) 28 wiązów szypułkowych (o obw. pni 180-430 cm) na cmentarzu prawosławnym w Księżpolu,
- 4) lipa drobnolistna (o obw. pnia 300cm) na cmentarzu prawosławnym w Księżpolu,
- 5) dąb szypułkowy (o obw. pnia 260 cm) na cmentarzu prawosławnym w Księżpolu.

Część lasów Nadleśnictwa Biłgoraj i Józefów posiada status lasów ochronnych. Są to lasy wodochronne w oddziałach: 134 i 135 w Nadleśnictwie Biłgoraj oraz w oddziałach 352 - 355, 356 - 360, 371, 317A, 372, 373, 373A, 373B w Nadleśnictwie Józefów.

### **5. MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY W OPARCIU O WALORY I ZASOBY NATURALNE**

#### **5.1. Gospodarka wodna i zaopatrzenie w wodę**

Zasoby dyspozycyjnych wód podziemnych w obszarze gminy w aspekcie możliwości zaopatrzenia w nią ludność oceniane są jako najmniejsze w województwie lubelskim, ponieważ nie przekraczają z reguły 10 m<sup>3</sup>/d/km<sup>2</sup>, podczas, gdy w województwie średnie zasoby wynoszą 100 - 200 m<sup>3</sup>/d/km<sup>2</sup>.

Gmina leży w hydrologicznym podregionie sandomiersko - biłgorajskim, gdzie główny poziom użytkowy stanowią wodonośne utwory czwartorzędowe (piaski i żwiry) występujące na głębokości od 5 m do 20 m.

Wydajność potencjalną typowego ujęcia wody określa się jako niską lub bardzo niską; mieści się ona w przedziale 10 -70 m<sup>3</sup>/h, a miejscami nawet w przedziale 2-10 m<sup>3</sup>/d.

#### **5.2. Podstawy rozwoju rolnictwa**

Walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej ocenia się w skali województwa jako niskie (66,9 punktów w skali punktowej 50-110). O takiej ocenie zdecydowała słaba jakość i mała przydatność rolnicza gleb (46,5 punktów w skali punktowej 30 - 90), ponieważ pozostałe elementy tej przestrzeni podlegające ocenie nie odbiegają od przeciętnych wartości w województwie (warunki wodne), bądź korzystnie się wyróżniają (rzeźba, agroklimat).

Założyć należy, że na terenie gminy w dalszym ciągu dominować będzie produkcja rolnicza i zwierzęca o charakterze surowcowym. Od koniunktury na surowce i produkty rolne będzie zależeć rozwój rolnictwa, a także kształtowania się struktur gospodarowania ziemią.

Przyjmować należy, że gospodarstwa rolne będą stawać się wyspecjalizowanymi zakładami rolnymi. Należy dążyć do uzyskania standardów unijnych tzn.:

- przyjęcie 20 ha jako gospodarstwa opłacalnego,
- założenie, iż 1 miejsce pracy w rolnictwie tworzy 4 miejsca pracy w usługach dla rolnictwa,
- przyjęcie założenia, iż średnie zatrudnienie w rolnictwie w przeliczeniu na 100 ha użytków rolnych wynosi 6 osób.

Za niezbędne uznaje się uzupełnienie infrastruktury technicznej i społecznej umożliwiającej likwidację istniejących barier rozwoju rolnictwa i ograniczającej degradację rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- nie należy dopuszczać do zabudowy rozproszonej (mieszkaniowej, siedliskowej rolniczej, gospodarczej i usługowej) poza wyznaczonymi studium terenami budowlanymi,

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego kwalifikuje Gminę Księżpol do II obszaru produkcji żywnościowej, zaliczanego do Rostocza i Kotliny Sandomierskiej, o średnich uwarunkowaniach dla rozwoju rolnictwa.

Założenia Planu wskazują Gminę do melioracji użytków rolnych, w ramach której wymagane jest wykonanie sieci drenarskiej wraz z odpływami w celu poprawy jakości gleb poprzez regulację stosunków wodnych.

Do produkcji rolnej proponowane są gleby dobrej jakości produkcyjnej (I–III klasy). Gleby słabe (IV–VI klasy) mogą być przeznaczone pod rozwój innych funkcji, zgodnie z zakładanym rozwojem terenów (lokalizacje działalności gospodarczych, infrastrukturalnych i usługowych). W obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach gleb słabych dopuszcza się lokalizację alternatywnych źródeł energii wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz dojazdami i dojazdami.

### **5.3. Podstawy rozwoju przemysłu w oparciu o lokalne surowce**

- 1) Utrzymuje się produkcję związaną z przemysłem drzewnym,
- 2) Należy dążyć do rozwoju przetwórstwa surowców rolnych.

### **5.4. Podstawy rozwoju przemysłu wydobywczego**

Z występujących na terenie gminy surowców naturalnych duże znaczenie rozwojowe posiadają zasoby surowców ilastych ceramiki budowlanej, a w perspektywie również zasoby gazu ziemnego i ropy naftowej.

Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej udukuwentowano w Markowiczach. Jego geologiczne zasoby bilansowe w ilości 4666 tyś. m<sup>3</sup> należą do największych w województwie lubelskim (4 miejsce), podobnie jak zasoby przemysłowe (4617 tyś. m<sup>3</sup>). W 2000 r. wydobycie wyniosło 30 tyś. m<sup>3</sup>. W oparciu o to złoże funkcjonuje duża cegielnia i zakład ceramiki budowlanej.

W obrębie Gminy Księżpol wyznaczono udokumentowane złoża surowców:

1. 9407 GZ Księżpol (wraz z obszarem górniczym) – na podstawie wydanej przez Ministra Środowiska koncesji na eksploatację gazu ziemnego nr 7/2004, figurujący w rejestrze pod

nr 2/2/218, kod złoża 9407 GZ, powierzchnia złoża 4090583 m<sup>2</sup>, użytkownikiem złoża jest PGNiG S. A. Oddz. Sanocki, Z-d Górnictwa Nafty i Gazu. Złoże zalega w obrębie piaszczysto-łupkowych osadów sarmatu (otwory od K-10 do K16) o przepływach przemysłowych. Udokumentowano 390 mln Nm<sup>3</sup> wysokometanowego gazu ziemnego w 6 horyzontach, o miąższości od kilku do kilkuset metrów. Złoże położone jest w części południowo-zachodniej Gminy oraz w części obejmuje Gminę Biszczka.

2. 14167 GZ Markowice - powierzchnia złoża wynosi 2,04 km<sup>2</sup>, aktualnie złoże nie posiada utworzonego obszaru górniczego. W 2010 roku opracowana została w PGNiG SA Dokumentacja geologiczna złoża gazu ziemnego Markowice, przyjęta przez Ministra Środowiska zawiadomieniem nr DGiKGzk-474-5/7926/12798/10/AW z dnia 29.04.2010 r. Udokumentowano pierwotne zasoby geologiczne gazu ziemnego w ilości 92 mln m<sup>3</sup> oraz pierwotne zasoby wydobywalne - 74 mln m<sup>3</sup>. W obrębie złoża udokumentowano cztery poziomy gazonośne: I-IV, których miąższość wynosi od 3 do 12 m. Horyzonty gazonośne mieszczą się w przedziale głębokościowym 539-629 m. Zakłada się, że sumaryczne wydobycie gazu z odwiertów wynosić będzie do 80000 m<sup>3</sup>/dobę. Złoże położone jest na terenach sołectw: Majdan Nowy, Majdan Stary, Markowicze /w północnej części zapadliska przedkarpackiego i występuje w piaszczysto-ilastych utworach sarmatu/. Złoże gazu ziemnego zostało pierwotnie udostępnione trzema odwiertami: Markowice -3K, 4K, 5K.

Eksploracja złoża będzie prowadzona w oparciu o Projekt zagospodarowania złoża, przyjęty przez Ministra Środowiska i zostanie objęta Planem Ruchu Kopalni Gazu Ziemnego Tarnogród, pod którą administracyjnie będzie podlegać złoże Markowice.

Plan ten zostanie zatwierdzony decyzją Dyrektora OUG, co zagwarantuje w znacznym stopniu ochronę środowiska przyrodniczego.

3. 2321 IB Markowicze (wraz z obszarem górniczym i terenem górniczym) – na podstawie wydanej przez Wojewodę Zamojskiego koncesji na eksploatację złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej nr OS-7512/10/92, figurujący w rejestrze pod nr XLVIII/1/18, powierzchnia obszaru górniczego wynosi 351540m<sup>2</sup>, użytkownikiem złoża jest Zakład Ceramiki Budowlanej LEIER Markowicze S.A. W związku z przeprowadzonymi analizami perspektyw rozwoju wydobycia złóż iłów ceramiki budowlanej, w studium zakłada się powiększenie obszaru wydobycia tego surowca. Złoże „Markowicze” jest użytkowane górniczo, eksploatacja kopaliny prowadzona jest sposobem odkrywkowym. Obszar złoża Markowicze i terenów perspektywicznych zajmuje powierzchnię około 70 ha, z czego teren perspektywiczny to powierzchnia około 30 ha. Złoże „Markowicze” oraz obszar potencjalnego rozwoju położone są w rozległym obszarze gruntów rolnych - łąk klasy IV,V, gruntów leśnych klasy IV i V oraz pastwiska klasy IV. Grunty charakteryzują się niską przydatnością użytkowania rolniczego. Są to grunty niezabudowane i nieuzbrojone. Ustalone zasoby geologiczne złoża obejmują w całości zasoby bilansowe.

Złoże iłów krakowieckich „Markowicze” o zasobach bilansowych ustalonych decyzjami Wojewody Zamojskiego Znak; OS.7510/44/97 z dnia 15 grudnia 1997 r., Znak: OS.7510/15/98 z dnia 26 marca 1998 r., eksploatowane jest przez Zakład Ceramiki Budowlanej LEIER Markowicze S.A. Rocznie ze złoża wydobywa się około 30-40 tys. m<sup>3</sup> iłów krakowieckich na potrzeby cegielni „Markowicze”.

4. 2321 IB Zanie-Księżpol (wraz z obszarem górniczym) - na podstawie wydanej przez Starostę Powiatowego Powiatu Biłgorajskiego koncesji na eksploatację złoża surowców ilastych ceramiki

budowlanej nr RO.7511-5/05, figurujący w rejestrze pod nr 10-3/4/281, powierzchnia złoża 7420 m<sup>2</sup>, użytkownikiem złoża jest P. Henryk Mielnik, Zakład Ceramiki Budowlanej.

W obrębie Gminy występują ponadto złoża piasków:

- złoża piasków kwarcowych (schudzących) w kat. B – 60 tys. m<sup>3</sup>, w tym zasoby przemysłowe 60 tys.m<sup>3</sup>. Usytuowane w na gruntach wsi Markowicze, około 1,2 km na zachód od drogi Księżpol – Biłgoraj, o złożonym, dwuskładnikowym profilu surowcowym,
- obszar perspektywiczny występowania piasków „Zanie”, na gruntach leśnych około 800m na północny-wschód od zabudowy wsi.

### **5.5. Gospodarka leśna**

Powierzchnia gruntów leśnych zadrzewionych w gminie wynosi 3153 ha, z czego 29,3 % obszaru zajmują lasy państwowe, a 70,7 % - lasy niepaństwowe, należące w zdecydowanej większości do osób fizycznych. Lasy państwowe należą do Nadleśnictw: Biłgoraj i Józefów. Do Nadleśnictwa Biłgoraj należy niewielki kompleks leśny „Borek Majdański” (Las Borek). Do Nadleśnictwa Józefów należą lasy położone na północny - wschód od miejscowości Króle Stare i na wschód od miejscowości Lipowiec Nowy. Prowadzona w nich gospodarka leśna oparta jest o plany urządzenia lasu dla Nadleśnictw Biłgoraj i Józefów.

Przeciętna zasobność drzewostanów w tych nadleśnictwach waha się w granicach 200 - 220 m<sup>3</sup>/ha. Zasobność drzewostanów w lasach, prywatnych z reguły nie przekracza 70 % zasobności drzewostanów lasów państwowych.

Przyjmuje się zasady gospodarki lasami zgodnie z Zarządzeniem nr 166 Wojewody Lubelskiego z dnia 18 lipca 2000 r. w sprawie zatwierdzenia uproszczonych planów urządzenia lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na terenie gminy Księżpol.

Zalesianie terenów torfowisk śródlęśnych, naniesionych na rysunku planu zgodnie z Uproszczonym Planem Urządzania Lasów, wymaga każdorazowego uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska, po uprzedniej szczegółowej ocenie aktualnych walorów przyrodniczych i stosunków wodnych, z możliwością uznania ich za użytki ekologiczne.

Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesianie zgodnie z PN-E-05100-1 należy pozostawić pod istniejącą i projektowaną linią energetyczną WN pas bez zalesienia o szerokości min. 20 m, a pod istniejącymi i projektowanymi liniami SN 1 nN pas o szerokości min. 10,0 m. Dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania pod linią drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa.

### **5.6. Możliwość rozwoju rekreacji**

Gmina Księżpol posiada walory turystyczne składające się na bogaty „pakiet usług produktu turystycznego”. Z cech niezbędnych z punktu widzenia fizjologii wypoczynku gmina posiada:

- powietrze wolne od zanieczyszczeń,
- niski stopień urbanizacji,
- walory estetyczne krajobrazu,
- potencjalną funkcję gminy uzdrowiskowej,
- potencjalne tereny sportów wodnych (zalew),

atrakcyjne szlaki wędrówek pieszych prowadzące przez „osobliwości przyrody”, walory tradycji kultury budowlanej, pamiątki historyczne, rozległe krajobrazy.

## **6. ZAŁOŻENIA KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **6.1. Zasady ogólne**

Jako wiodącą zasadę w zakresie polityki przestrzennej przyjmuje się prowadzenie wszelkiej działalności w oparciu o główne założenia REALIZACJI POLITYKI EKOROZWOJU. Proponowane w studium działania są wynikiem rozpoznania skutków dotychczasowej działalności w zakresie gospodarowania przestrzenią, związanych z tym głównych konfliktów, zagrożeń i ich przyczyn oraz problemów wymagających rozwiązania.

Warunki i szansę rozwiązania wielu kluczowych problemów w gospodarce przestrzennej gminy Księżpol stają się realnie osiągalne poprzez odpowiednią - często długotrwałą-konsekwentną politykę Samorządu.

STUDIUM niniejsze określa główne zasady powiązań przestrzennych jakimi należy kierować się w planowaniu miejscowym i decyzjach o warunkach zabudowy:

- 1) zasada całościowego kształtowania i zagospodarowania przestrzeni z zapewnieniem warunków prawidłowego rozwoju każdej z przyjętych funkcji;
- 2) rozwój funkcji osadnictwa, turystyki i wypoczynku oraz rolnictwa na zasadzie koegzystencji, zawsze z priorytetem celów ochronnych środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych;
- 3) utrzymanie w Markowiczach przemysłu ceramicznego w oparciu o lokalne surowce;
- 4) wzmocnienie infrastruktury technicznej, głównie sanitarnej, na terenie całej gminy;
- 5) podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez tworzenie w obszarach nie kolidujących z ochroną walorów przyrodniczych i kulturowych możliwości (szans) rozwoju przedsiębiorczości;
- 6) korekta istniejącego systemu komunikacyjnego polegająca głównie na wzbogaceniu sieci powiązań komunikacyjnych w celu stworzenia powiązań drogowych dających właściwe połączenia terenów o różnych funkcjach. W studium określono strukturę funkcjonalno-przestrzenną rozwoju gminy, stanowiącą podstawę m. in. wyznaczania w planach miejscowych terenów budowlanych i terenów wykluczonych z lokalizacji zabudowy, a także ustalenia przepisów realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu. Szczegółowa dokumentacja motywów ochrony i polityki rozwoju jest dokonana w układzie strefowym, w skali jednostek funkcjonalno-przestrzennych, stanowiących spójne wnętrza krajobrazowe i historycznie ukształtowaną przestrzeń kulturową w powiązaniu z warunkami przyrodniczymi,
- 7) PZWL w zakresie przestrzennych warunków realizacji regionalnej polityki rozwoju wskazuje Gminę Księżpol do rozwoju przetwórstwa drzewnego i papierniczego w oparciu o zasoby leśne.

### **6.2. Warunki i kryteria ochrony i kształtowania przestrzeni**

#### **6.2.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania przestrzeni.**

- 1) Bezwzględne podporządkowanie wskazanych w Studium zasad zagospodarowania przestrzennego priorytetowi ochrony środowiska przyrodniczego, wartości kulturowych i krajobrazowych obszaru gminy.

- 2) Dla zachowania krajobrazu tożsamości przyrodniczo-kulturowej, uwzględnia się ochronę:
  - historycznych układów drożnych w gminie wraz z towarzyszącą im zielenią komponowaną,
  - historycznych zespołów ruralistycznych wraz z rozłogami pól,
  - zespołów kultu religijnego i cmentarzy wraz z towarzyszącą zielenią,
  - budownictwa użyteczności publicznej o walorach kulturowych,
  - zespołów podworskich i folwarcznych wraz z towarzyszącą im zielenią komponowaną,
  - terenów nasyconych znaleziskami archeologicznymi.
- 3) Ważnym elementem tożsamości krajobrazu są walory przyrodnicze:
  - bogata i zróżnicowana przyroda,
  - wybitne walory krajobrazowe doliny Tanwi z meandrującym korytem rzeki,
  - dalekie widoki i powiązania krajobrazowe, naturalnie powstałe wnętrza krajobrazowe - pola i łąki zamknięte kurtynowo ścianami lasów, grupy wysokiej zieleni w otwartym krajobrazie,
- 4) Na terenach objętych ochroną planistyczną należy utrzymywać wartościowe elementy krajobrazu kulturowego i dążyć do sanacji, a nawet przywracania dawnych układów,
- 5) PZWL w ramach kształtowania i utrwalania tożsamości regionalnej oraz turystycznego wykorzystania potencjału kulturowego wskazuje pasma kulturowe, traktowane jako wieloprzestrzenne struktury wyznaczone na obszarach koncentracji potencjału kulturowego pozwalającego na ukierunkowanie rozwoju turystyki i zintegrowany rozwój infrastruktury turystyczne.

Pasma pogranicza kulturowego wyznaczone przez obiekty sakralne 3 religii, tj.: chrześcijaństwa (greckokatolickie, rzymsko-katolickie, prawosławne), judaizmu i islamu, rozciągające się od Haczowa (woj. podkarpackie) po Drohiczyn (woj. podlaskie), obejmuje teren Gminy Księżpol.

#### **6.2.2. Przyjmuje się uwarunkowania wynikające z faktu objęcia ochroną prawną następujących zespołów i obiektów:**

1) Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

Lp.	Miejscowość	Rejestr zabytków	Obiekt	Czas powstania
1	Księżpol	A/1468	Kościół parafialny (dawna cerkiew greko-katolicka) - murowany Dzwonnica w zespole kościelnym Cmentarz przykościelny z drzewostanem	1855-57
2				1858
3				XIX w.
4	Księżpol	A/1570	Cmentarz grzebalny z drzewostanem	1 ćw. XIX w.
5	Majdan Stary	A/718	Dawna cerkiew prawosławna, ob. kościół parafialny p.w. św. Piotra i Pawła	1905-1906
6	Majdan Nowy	A/1581	Rządcówka ordynacka - murowana	1870



Wszelkie prace i inwestycje prowadzone w obszarach i przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków (w tym wtórne podziały działek), wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich oraz zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2) Należy objąć ochroną w gminnej ewidencji zabytków następujące dobra kultury nie wpisane do rejestru zabytków (na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami):

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania
1	Borki	Stanowiska archeologiczne	
2	Kamionka	Stanowiska archeologiczne	
3	Korchów I	XV-wieczna rzeźba św. Jan Nepomucen - drewniana we współczesnej obudowie	1779
4	Korchów I	Park dworski	XVIII w.
5	Korchów	Cmentarz prawosławny czynny	XIX w.
6	Korchów	Cmentarz prawosławny nieczynny	XIX w.
7	Korchów	Stanowiska archeologiczne	
8	Króle Stare	Stanowiska archeologiczne	
9	Księżpol	Spichlerz dworski murowany	XIX w.
10	Księżpol	Cmentarz prawosławny czynny	XIX w.
11	Księżpol	Stanowiska archeologiczne	
12	Majdan Nowy	Kapliczka murowana	pocz. XX w.
13	Majdan Nowy	Stanowiska archeologiczne	
15	Majdan Stary	Kapliczka domkowa drewniana (na cmentarzu)	pocz. XX w.
16	Majdan Stary	Cmentarz grzebalny, czynny	XIX w.
17	Majdan Stary	Cmentarz grzebalny (dawniej przykościelny), nieczynny	XIX w.
18	Majdan Stary	Stanowiska archeologiczne	
19	Marianka	Stanowiska archeologiczne	
20	Markowicze	Stanowisko archeologiczne	
21	Nowy Lipowiec	Stanowisko archeologiczne	
22	Pawlichy	Stanowiska archeologiczne	
23	Płusy	Kapliczka św. Jan Nepomucen - drewniana	2 pół. XIX w.
24	Płusy	Stanowiska archeologiczne	
25	Przymiarki Dolne	Stanowiska archeologiczne	
26	Rakówka	Stanowiska archeologiczne	
27	Zawadka	Stanowisko archeologiczne	

Wszelkie prace i inwestycje prowadzone w obszarach i przy obiektach figurujących w ewidencji dóbr kultury wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

W przypadku rozbiórek obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji do archiwum Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### 3) Archeologia

- dla zabytków archeologicznych wpisanych do Rejestru dopuszcza się wyłącznie prace archeologiczne - konserwatorskie i ograniczone inwestycje związane z ekspozycją oraz ochroną stanowisk archeologicznych, o ile zostaną dopuszczone przez WKZ,
- w strefach obserwacji archeologicznej wszelka działalność inwestycyjna łącząca się z pracami ziemnymi (tj. inwestycje liniowe, kubaturowe, melioracje, budowa dróg, pobór surowców) powinna być uzgodniona z WKZ, w celu uzyskania warunków archeologicznych,
- osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd właściwej gminy (miasta) i właściwego konserwatora zabytków.
- jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez WKZ odpowiednich zarządzeń.

### 6.2.3. Ochroną planistyczną należy objąć:

#### 1) obszary rustykalne:

##### a) układy wsi

- należy utrzymać historyczne pasma zabudowy wiejskiej wraz z ich charakterystycznym krajobrazem kulturowym;
- dogęszczenia zabudowy powinny stanowić kontynuację układów ruralistycznych jednodrożnicowych lub łańcuchowych z zachowaniem charakterystycznych dla regionu, użytkowanych wspólnie gruntów włościńskich tzw. „nawsia”;
- należy dążyć do utrzymania w maksymalnym stopniu charakterystycznego szczytowego usytuowania zabudowy mieszkalnej, z poprzedzającymi ją ogródkami i szerokim pasmem zieleni od strony drogi;
- pożądane są działania na rzecz kontynuowania w nowym budownictwie elementów charakterystycznych dla regionalnej zabudowy;
- uznaje się za wskazane opracowanie wzornika charakterystycznych cech architektury regionalnej,

##### b) trakty historyczne:

- do zachowania kwalifikuje się historyczną sieć drożną, niezależnie od jej obecnej rangi i klasy dróg projektowanych,
- główny trakt historyczny z północy na południe z Biłgoraja, przez Majdan Stary, Księżpol oraz Płusy (stary trakt lubelski),
- odcinek dawnego przebiegu traktu lubelskiego w zakolu rzeczki Złotej Nitki –dopływu Tanwi,

#### 2) architektura sakralna:

Ochronie podlegają następujące zespoły sakralne:

- a) zespół kościelny w Księżpolu (rejestr zabytków), wraz z niezabudowaną strefą ekspozycji,
- b) zespół kościelny - pocerkiwny w Majdanie Starym (w ewidencji zabytków).

### 3) cmentarze, miejsca kultu:

#### a) ochronie podlegają cmentarze:

- cmentarz pounicki, w Korchowiu (w ewidencji zabytków), przy kościele,
- cmentarz grzebalny, dawniej unicki, prawosławny (w ewidencji zabytków), przy boisku w Korchowiu,
- cmentarz pounicki (w ewidencji zabytków) w Majdanie Starym,
- cmentarz prawosławny (w ewidencji zabytków) w Płusach,
- cmentarz grzebalny (w rejestrze zabytków pod numerem Z A/456), w Księżpolu.
- cmentarz grzebalny pounicki (w ewidencji zabytków) w Księżpolu,

#### b) kapliczki i krzyże przydrożne wraz z otaczającym drzewostanem:

- w Korchowiu kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena, z 1779 r. ( w ewidencji zabytków),
- w Majdanie Nowym kapliczka murowana z pocz. XX w. (w ewidencji zabytków),
- w Majdanie Starym drewniana kapliczka domkowa z pocz. XX w. na cmentarzu (w ewidencji zabytków),
- w Płusach kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena z 2. pół XIX w. (w ewidencji zabytków),
- w Płusach polichromowana kamienna figura Matki Boskiej z plaketką przedstawiającą Ostatnią Wieczerzę,
- w Księżpolu krzyż z 1858 r. na miejscu dawnej cerkwi unickiej,
- w Budzynie, na zachodnim krańcu wsi murowana kapliczka, w otoczeniu czterech lip,
- w Korchowiu kamienna kapliczka murowana, z pocz. XX w. w środkowej części wsi,
- w Księżpolu drewniany krzyż z trzema prostopadłymi ramionami, w pobliżu domu przy ul. Długiej 19,
- w Księżpolu krzyż w otoczeniu zieleni przy alei prowadzącej "do dawnego folwarku,
- w Majdanie Starym drewniana kapliczka słupowa z 1919 r., na działce nr 72, w środkowej części wsi, druga kapliczka domkowa z XIX w., usytuowana przed zakrętem do Zań oraz trzecia kapliczka drewniana, z rzeźbą Matki Boskiej, położona na zachodnim krańcu miejscowości,
- w Płusach XIX-wieczna drewniana kapliczka, pierwotnie z rzeźbą przedstawiającą św. Jana Nepomucena, w północnej części wsi,
- w Rogalach drewniana kapliczka słupowo - szafkowa z pocz. XX w., położona na północnym krańcu wsi oraz na południowym krańcu miejscowości przy domu nr 54 kamienny krzyż przydrożny z 1908 r.
- chronić należy również kapliczki i krzyże przydrożne wyjątkowo licznie lokalizowane na terenie gminy,
- postuluje się opracowanie studium krzyży i kapliczek występujących licznie na terenie gminy, posiadających szczególnie wysokie walory artystyczne i historyczne oraz zdefiniowaną formę.

### 4) architektura rezydencjonalna i folwarczna:

#### a) w Księżpolu zachowane relikty zespołu dworskiego:

- murowany spichlerz (wpis do ewidencji zabytków);
- fragment alei akacyjowej oraz kilka lip w d. zespole dworskim;

#### b) w Majdanie Nowym rządówka ordynacka (w rejestrze zabytków);

c) w Korchowie zachowane pozostałości parku dworskiego (w ewidencji zabytków).

5) architektura użyteczności publicznej i przemysłowa:

Na terenie gminy zasoby budownictwa użyteczności publicznej i budownictwa przemysłowego posiadające wartości kulturowe są dosyć skromne - tym bardziej powinny podlegać ochronie:

- a) drewniana szkoła w Borkach, typowa dla architektury wiejskiej dwudziestolecia międzywojennego,
- b) wskazuje się do ochrony zachowane drewniane kuźnie,
- c) należy dążyć do odtworzenia tradycji młynarskich związanych z Tanwią.

6) archeologia:

a) mając na uwadze ochronę obszarów i miejsc, na których występują stanowiska archeologiczne obejmuje się ochroną:

- w Borkach, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Kamionce, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Korchowie, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Królach Starych, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Księżpolu, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Majdanie Nowym, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Majdanie Starym, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Mariance, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Markowiczach, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Nowym Lipowcu, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Pawlichach, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Plusach, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Przymiarkach Dolnych, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Rakówce, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków,
- w Zawadce, stanowiska archeologiczne w ewidencji zabytków.

Z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego oraz ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych wskazuje się:

- ochronę istniejących zabytków i stanowisk archeologicznych, w tym ochronę wyznaczonego stanowiska archeologicznego nr 11/28 w Pawlichach, ustanowionego na dz. nr ew. 1160,
- ochronę przypadkowo dokonanych odkryć obiektów i zabytków archeologicznych oraz zgłaszanie takich znalezisk do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy,- wykonywanie pod nadzorem archeologicznym, ziemnych robót inwestycyjnych w pobliżu ustanowionych stanowisk archeologicznych, po wcześniejszym uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na badania archeologiczne.

7) zielen komponowana:

a) ochroną należy objąć:

- pozostałości kompozycji parkowych w Księżpolu, Plusach i Korchowie,
- zielen wysoką towarzyszącą cmentarzom i zespołom sakralnym, w tym fragment alei lipowej do starej cerkwi,
- zielen wysoką towarzyszącą kapliczkom i krzyżom przydrożnym, aleje śródpolne oraz szpalery drzew wzdłuż traktów komunikacyjnych (z zaleceniem odtwarzania), należy dążyć do utrzymania zieleni wysokiej wzdłuż rzek i cieków wodnych i zieleni

śródpolnej, należy propagować sadzenie zieleni rodzimej wokół posesji, komponując nowe tereny budowlane.

8) wartości niematerialne:

Z zagadnień kultury niematerialnej na uwagę zasługuje:

- utrzymanie lokalnych tradycji rzemieślniczych,
- ochrona historycznego nazewnictwa miejscowości, dawnych traktów i terenów związanych z historią gminy,
- kultywowanie pamięci miejsc, wydarzeń i mieszkańców zasłużonych dla historii gminy.

### **6.3. Turystyka, rekreacja i wypoczynek**

#### **6.3.1. Ogólne założenia rozwoju funkcji**

Różnorodność cech i warunków środowiska gminy Księżpol może stworzyć ofertę bogatej różnorodności form odpoczynku. W kategoriach relacji i powiązań przestrzennych oraz funkcjonalnych, wyróżniają się następujące grupy terenów:

- tereny wypoczynkowe w obrębie strefy mieszkaniowej, zabudowie zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej,
- tereny wypoczynku zorganizowanego w zabudowie pensjonatowej i turystycznej lokalizowanej jako funkcje towarzyszące istniejącego osadnictwa,
- tereny wypoczynku zorganizowanego w innych obszarach wyznaczonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Sposób organizacji i zagospodarowania przestrzeni oraz jej użytkowania na potrzeby wypoczynku powinny być dostosowane do różnego modelu rodziny i współżycia społecznego.

Gmina Księżpol posiada walory turystyczne składające się na bogaty „pakiet usług produktu turystycznego”. Z cech niezbędnych z punktu widzenia fizjologii wypoczynku gmina posiada:

- powietrze wolne od zanieczyszczeń,
- niski stopień urbanizacji,
- walory estetyczne krajobrazu,
- atrakcyjne szlaki wędrówek pieszych prowadzące przez „osobliwości przyrody”,
- walory tradycji kultury budowlanej, pamiątki historyczne, rozległe krajobrazy.

Ruch turystyczny na terenie gminy powinien wykorzystywać lokalne walory, przy jednoczesnym przestrzeganiu tzw. „pojemności wypoczynkowej”, co oznacza naturalną odporność środowiska na obciążenie ruchem wypoczywających oraz sposób zagospodarowania terenów przeznaczonych na różne formy wypoczynku pobytowego lub wędrówkowego.

Nie należy wyznaczać terenów budowlanych w strefach zagrożenia powodziowego i cennych przyrodniczo.

Po rozpoznaniu uwarunkowań przestrzennych i przyrodniczych, dopuszcza się lokalizację w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) terenu ML.MN w ramach V zmiany Studium, z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikających z obowiązujących przepisów prawa (Prawo wodne, ustawa o ochronie przyrody) oraz ochrony planistycznej.

Agroturystyka powinna stanowić możliwość aktywizacji obszarów wiejskich nie mających szans na rozwój rolnictwa towarowego oraz przemysłu.

Stanowi ona formę wypoczynku w gospodarstwach rolnych, gdzie podstawowe usługi są świadczone w obrębie danego gospodarstwa przez członków rodziny. (H. Zaniewska, A. Pawłat - Zawrzykraj, H. Gloza - Musiał, Zagospodarowanie przestrzenne i zabudowa wsi, Wyd. SGGW, W-wa 2000 r.). Agroturystyka jest alternatywą dla zabudowy letniskowej, nieekonomicznej z punktu widzenia gminy (obowiązek uzbrojenia terenu, niskie podatki, brak nowych miejsc pracy, dewastacja krajobrazu poprzez podział na małe działki z gęstą zabudową itp.). Także dla obszarów cennych przyrodniczo agroturystyka i rolnictwo ekologiczne stanowią pożądane formy rozwoju gospodarczego gminy. Zgodnie z ustawą o turystyce mieszkania agroturystyczne w zagrodzie nie mogą przekroczyć 10 pokoi. Powyżej tej liczby obiekt wypoczynkowy uznawany jest za pensjonat zaliczany do działalności gospodarczej podlegającej podatkowi dochodowemu. Należy również dodać, że agroturystyka jest inwestycją bardziej opłacalną dla gospodarstw rolnych w dalszej perspektywie, niż doraźny zysk ze sprzedaży ziemi. Funkcje letniskowe należy preferować w opuszczanych, starych siedliskach w ciągach już istniejącej wiejskiej zabudowy.

Inną formą zakwaterowania o charakterze sezonowym mogą być campingi i pola namiotowe o dopuszczalnej pojemności do 15 namiotów lub przyczep. Tę formę wypoczynku letniego można by lokalizować na terenach zagrożonych powodziami stuletnimi; obowiązuje jednak pełne wyposażenie w infrastrukturę sanitarną oraz ochrona przed dewastacją walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Warunkiem sprzedaży produktu turystycznego jest stworzenie właściwej bazy informacyjnej – gminnego systemu informacji opartej na ogłoszeniu i rozpowszechnieniu na forum regionalnym i krajowym informacji o walorach kulturowych, przyrodniczych oraz turystycznych gminy.

Założenia głównych kierunków rozwoju sektora turystycznego powinny obejmować:

- edukację społeczności lokalnej w zakresie obsługi ruchu turystycznego;
- rozwój turystyki kwalifikowanej: szlaków pieszych i rowerowych, turystyki konnej, spływów kajakowych, wędkarstwa, myślistwa;
- poprawę atrakcyjności publicznych terenów poprzez ich urządzenie np. realizacja parków, rozwój infrastruktury sportowej np. boiska sportowe, pola golfowe;
- możliwość tworzenia zbiorników retencji o funkcji rekreacyjnej z jednoczesnym tworzeniem na obrzeżach zaplecza rekreacyjno-turystycznego w postaci małych ośrodków turystycznych np. pensjonaty, pola biwakowe i namiotowe, kempingi;
  - idee wsi turystycznych – tworzenie nowych miejsc noclegowych w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe /kwatery prywatne, gospodarstwa agroturystycznej/ przy założeniu realizacji budownictwa rekreacyjnego w ramach zabudowy istniejącej nisko intensywnej na działkach o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup> z utrzymaniem 80% powierzchni biologicznie czynnej;
  - tworzenie infrastruktury sprzyjającej rozwojowi turystyki zimowej (trasy biegowe, kuligi).

Do prawidłowego rozwoju turystyki i rekreacji na terenie gminy winna przyczynić się restrukturyzacja i rozwój infrastruktury technicznej – w szczególności obejmującej:

- dostępność komunikacyjną /drogi, parkingi/ terenów atrakcyjnych turystycznie oraz terenów obsługi turystycznej i rekreacyjnej,
- poprawę gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej gminy,
- zaopatrzenie tras i miejsc turystycznych w odpowiednią ilość miejsc na odpady,
- zagospodarowanie turystyczne miejsc atrakcyjnych do wypoczynku,
- bezpieczeństwo mieszkańców oraz osób wypoczywających.

Zgodnie z wnioskami Zarządu Województwa opartymi na Planie zagospodarowania województwa lubelskiego pod względem atrakcyjności turystycznej Gminę Księżpol dzieli się na:

- część północno-wschodnią i środkową - położone w strefie najwyższej atrakcyjności turystycznej,
- część północno-zachodnią - położoną w strefie zrównoważonego rozwoju turystyki.

Kształtowanie warunków przestrzennych dla rozwoju turystyki w części północno – wschodniej i środkowej możliwe jest przez:

- 1) rewitalizację zagospodarowania turystycznego, w tym podniesienie atrakcyjności istniejącej bazy,
- 2) kreowanie ośrodków rekreacyjno-turystycznych w oparciu o małe pensjonaty i kwatery prywatne,
- 3) realizowanie budownictwa letniskowego, głównie w obrębie istniejącej zabudowy z zakazem koncentrowania zabudowy o dużej intensywności, na działkach o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup> z utrzymaniem 80% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) rozszerzenie ofert turystycznych (agroturystyka, ekoturystyka, turystyka specjalistyczna),
- 5) wzbogacenie obszaru w urządzenia turystyczne takie jak ścieżki rowerowe, spacerowe, trasy konne, urządzenia sportu (korty tenisowe, boiska do gier, baseny kąpielowe),
- 6) rozwój zaplecza obsługującego turystykę, w tym urządzeń paraturystycznych,
- 7) podnoszenie wizerunku turystycznego miejscowości, w tym rewaloryzację obiektów i zespołów zabytkowych,

Kształtowanie warunków przestrzennych dla rozwoju turystyki w części północno-zachodniej obejmującej istniejące i projektowane parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu oraz tereny atrakcyjne krajobrazowo i przyrodniczo powinno opierać się na:

- 1) zwiększeniu ilości obiektów turystycznych, głównie w oparciu o kwatery prywatne – agroturystyczne i pensjonaty, campingi, pola namiotowe i biwakowe,
- 2) możliwościach lokalizacji zabudowy letniskowej głównie w obrębie zabudowy istniejącej,
- 3) realizacji zbiorników retencyjnych o funkcji rekreacyjnej z małymi ośrodkami rekreacyjno-turystycznymi na ich obrzeżach,
- 4) rozwoju zaplecza obsługującego turystykę i związaną z nimi infrastrukturę techniczną (poprawa gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej gminy),
- 5) wzbogaceniu obszarów w urządzenia turystyczne – ścieżki rowerowe, trasy spacerowe, trasy konne, punkty widokowe, parki, zieleńce, urządzenia sportowe,
- 6) innowacyjności w organizacji różnych form turystyki w oparciu o posiadane walory tj. wczasy w siodle, spływy kajakowe, sporty zimowe na Roztoczu, myślistwo,
- 7) podniesieniu wizerunku turystycznego obszarów tj. rewaloryzacji obiektów i zespołów zabytkowych, estetyzacji zabudowy,

Środki finansowe związane z projektami turystycznymi mogą pochodzić z funduszy samorządu gminnego, wojewódzkiego, funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, partnerstwa publiczno-prawnego oraz publiczno-prywatnego.

W obszarach (strefach) turystycznych zakłada się rozwój form użytkowania turystycznego z ograniczeniami, wynikającymi z ochrony walorów środowiska wyznaczając w planach miejscowych tereny najkorzystniejsze dla poszczególnych form użytkowania turystycznego, z określeniem ograniczeń, jakich wymaga ochrona środowiska.

### 6.3.2. Wędrówki turystyczne

Wędrówki turystyczne piesze, rowerowe i konne należy kierować na atrakcyjne, istniejące drogi, głównie gospodarcze, ze szczególnym wskazaniem duktów leśnych oraz wzdłuż historycznych traktów komunikacyjnych.

Funkcje obsługi dla tego rodzaju turystyki powinny być lokalizowane na trasie wędrówek:

- w lasach - przy gajówkach lub starych siedliskach,
- we wsiach - w zagrodach wiejskich, w karczmach, w starych młynach, opuszczonych luźniach, gospodach lub na zasadzie odtwarzania obiektów już nieistniejących,
- przy trasach turystycznych należy urządzać punkty widokowe wydzielone z prywatnych terenów wyposażone w ławy do wypoczynku, deszczochrony i utrzymane w charakterze rustykalnym (bale drewniane, pnie drzew, kamień itp.).

### 6.4. Kierunki rozwoju obszarów wiejskich

Działania na rzecz rozwoju obszarów wiejskich powinny się koncentrować na następujących kierunkach:

- kompleksowego rozwoju na bazie procesu scaleniowego, we wsiach zainteresowanych tą drogą rozwoju,
- wspomaganie stabilizacji gospodarstw w kierunku rozwoju agroturystyki z uwzględnieniem rolnictwa ekologicznego,
- rozwoju pozarolniczych, uzupełniających funkcji na wybranych obszarach wiejskich, takich jak: agroturystyka, tereny rekreacyjne, ścieżki rowerowe, trasy turystyczne (w tym konne), schroniska turystyczne itp.,
- rozwoju różnych form przedsiębiorczości związanej z usługami dla rolnictwa,
- dalszej poprawy obecnego stanu i rozwój wiejskiej infrastruktury technicznej: utwardzenie dróg gminnych i rolniczych, rozwój kanalizacji sanitarnej, gromadzenia i utylizacji nieczystości w tym gnojowicy) oraz poprawa stanu technicznego, sanitarnego i estetycznego siedlisk rolniczych,
- wspieranie spółdzielczości i innych form kooperacji pomocnej mieszkańcom w zakresie usługowym, handlowym i doradczym, rozwój terenów budowlanych dla budownictwa jednorodzinnego mieszkaniowego i rekreacyjnego z dopuszczeniem usług i nieuciążliwego rzemiosła, przy założeniu, że:

**FUNKCJE GOSPODARCZE NIE MAJĄ STAŁEGO CHARAKTERU.  
ZMIENNOŚĆ FUNKCJI ZALEŻY OD ZACHODZĄCYCH PRZEMIAN  
SPOŁECZNO - GOSPODARCZYCH, PROCESÓW TECHNOLOGICZNYCH  
I RELACJI Z SIECIĄ OSADNICZĄ**

Za główne cele strategii ekologicznego rozwoju gminy uznaje się:

- objęcie ochroną prawną najcenniejszych krajobrazów i obiektów przyrody ożywionej i nieożywionej,
- ochronę przed przekształceniem i zniszczeniem wszystkich elementów struktury krajobrazu wpływających na stabilność oraz na różnorodność biologiczną i krajobrazową środowiska,



- kształtowanie struktury ekologicznej pod kątem podniesienia odporności środowiska oraz Systemu Przyrodniczego Gminy pod kątem poprawy funkcjonowania ekosystemów, poprawę stanu sanitarnego środowiska i rewaloryzację biologiczną zdegradowanych odcinków dolin rzecznych.

Realizacja wymienionych celów służyć będzie promocji gminy jako atrakcyjnego rejonu.

### **7.1. Potrzeby i kierunki rozwoju ochrony przyrody i krajobrazu**

Konieczność wprowadzenia na teren gminy form ochrony obszarowej - w odniesieniu do krajobrazów zbliżonych do naturalnych i harmonijnych kulturowych, a także form ochrony indywidualnej, wynika z:

- projektu rozbudowy systemu obszarów chronionych w województwie uwzględnionego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego,
- niewystarczającej ochrony osobliwości przyrody ożywionej i nieożywionej,
- przyjętych zobowiązań międzynarodowych dotyczących ochrony najcenniejszych siedlisk i gatunków.

Kierując się tymi przesłankami przewiduje się:

- włączenie północnej części gminy w granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi (zgodnie z rysunkiem planu), będącego jednocześnie częścią strefy „C” projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze - Puszcza Solska”,
- objęcie ochroną planistyczną fragmentu doliny Tanwi o stromym zalesionym zboczu i cennych ekosystemach łąkowych jako zespołu przyrodniczo - krajobrazowego,
- objęcie ochroną indywidualną - poprzez ustanowienie użytku ekologicznego i zespołu przyrodniczo - krajobrazowego - dwóch odcinków meandrującego starorzecza Tanwi, wymagającego zabezpieczenia przed utratą jego osobliwych walorów, a także bagienek śródlęśnych - poprzez objęcie ich statusem użytku ekologicznego.
- objęcie ochroną planistyczną torfowiska w Lesie Kycówka - jako torfowiskowego rezerwatu przyrody.

### **7.2. Ochrona stabilności i różnorodności krajobrazu**

Za główne elementy struktury krajobrazu wpływającymi korzystnie na stabilność środowiska - pod warunkiem gospodarowania zasobami przyrody zgodnie z ich naturalną odnawialnością i ochrony naturalnych cech przewodnich należą:

- doliny rzeczne na czele z doliną Tanwi, która w ruszcie ekologicznym Lubelszczyzny pełni funkcję korytarza ekologicznego łączącego obszar węzłowy Puszczy Solskiej z paneuropejskim korytarzem doliny Wisły, kompleksy leśne, rozciągające się po północnej stronie doliny Tanwi. Szczególne znaczenie dla różnorodności biologicznej środowiska przypisuje się ekosystemom nieleśnym, zwłaszcza łąkowym (które są w gminie najbardziej rozpowszechnione), to jest:
- bagienkom śródlęśnym i śródpolnym,
- podmokłym łąkom i suchym pastwiskom,
- zbiorowiskom napiaskowym (głównie wydmowym).

Za droboprzestrzenne elementy struktury krajobrazu decydujące o jego różnorodności i z tego względu zasługujące na ochroną uznaje się:

- tereny o zachowanych mozaikowatych układach pól, łąk i zagajników (enklawy: Majdan - Rogale, Kycówka - Borek, Gliny, Obrzeże, doliny Tanwi),

- meandrowe koryto rz. Tanwi wraz ze starorzeczami,
- wydmy głównie w Lesie „księżpolskim”,
- naturalne krawędzie ze strefą krawędziową Płaskowyżu Tarnogrodzkiego i krawędziami doliny Tanwi na czele,
- zadrzewienia śródpolne i śródłąkowe, nierzadko o istotnym znaczeniu kulturowym.

### **7.3. Kształtowanie struktury ekologicznej i Systemu Przyrodniczego Gminy**

W kształtowaniu struktury ekologicznej gminy pierwszoplanowe znaczenie przypisuje się zalesieniom. Przeznacza się pod nie:

- słabe gleby klas VI i VI<sub>2</sub> (sporadycznie V) przekształcające się w grunty marginalne,
- tereny położone na kierunkach istniejących i potencjalnych powiązań przyrodniczych.

Wspomagającą rolę przyznaje się retencji i fitomelioracji, a za obszar priorytetowy w tym względzie uznaje się zlewnię Złotej Nitki.

Powstanie ekologicznej aktywnego Systemu Przyrodniczego Gminy, o dużych zdolnościach zasilania uboższych przyrodniczo terenów, warunkuje się poprawę ciągłości przestrzennej ekosystemów naturalnych oraz możliwie największym rozwinięciem systemu, głównie poprzez zagęszczenie powiązań przyrodniczych w rolniczej części gminy.

### **7.4. Poprawa stanu sanitarnego i rewaloryzacja środowiska**

Priorytetem obejmuje się działania zmierzające do poprawy stanu czystości wód powierzchniowych. W warunkach ukształtowanego w gminie układu osadniczego, odznaczającego się koncentracją zabudowy w układach pasmowych rozwijających się wzdłuż rzek, za najbardziej racjonalny kierunek działań uznaje się kanalizację sanitarną. W rewaloryzacji dolin rzecznych kluczowe znaczenie przypisuje się rewaloryzacji biologicznej doliny Złotej Nitki.

Rewaloryzacja ta oznacza:

- sukcesywną likwidację zabudowy substandardowej znajdującej się na terenach zalewowych,
- możliwie pełny odzysk powierzchni biologicznie czynnej poprzez likwidację terenów pod sztuczną nawierzchnią (placów, składów, targowisk itp.),
- rekultywację (bądź usunięcie) skażonych toksycznie gleb łąkowych,
- likwidację śmietnisk, wysypisk, gnojowisk, gruzowisk, złomowisk,
- rekultywację koryt rzecznych, głównie poprzez odszlamowanie (o ile wyniki ekspertyz ekologicznych na to pozwolą),
- poprawę czystości wód, m.in. poprzez likwidację niekontrolowanych punktów zrzutu ścieków.

### **7.5. Ochrona stabilności i różnorodności krajobrazu**

Za główne elementy struktury krajobrazu wpływającymi korzystnie na stabilność środowiska - pod warunkiem gospodarowania zasobami przyrody zgodnie z ich naturalną odnawialnością i ochrony naturalnych cech przewodnich należą:

- doliny rzeczne na czele z doliną Tanwi, która w ruszcie ekologicznym Lubelszczyzny pełni funkcję korytarza ekologicznego łączącego obszar węzłowy Puszczy Solskiej z paneuropejskim korytarzem doliny Wisły,
- kompleksy leśne, rozciągające się po północnej stronie doliny Tanwi.

Szczególne znaczenie dla różnorodności biologicznej środowiska przypisuje się ekosystemom nieleśnym, zwłaszcza lądowym (które są w gminie najbardziej rozpowszechnione), to jest:

- bagienkom śródleśnym i śródpolnym,
- podmokłym łąkom i suchym pastwiskom,
- zbiorowiskom napiaskowym (głównie wydmowym).

Za droboprzestrzenne elementy struktury krajobrazu decydujące o jego różnorodności i z tego względu zasługujące na ochronę uznaje się:

- tereny o zachowanych mozaikowatych układach pól, łąk i zagajników (enklawy: Majdan Nowy, Rogale, Kycówka - Borek, Gliny, obrzeże doliny Tanwi),
- meandrowe koryta rz. Tanwi wraz ze starorzeczami,
- wydmy głównie w Lesie Kycówka),
- naturalne krawędzie ze strefą krawędziową Płaskowyżu Tarnogrodzkiego i krawędziami doliny Tanwi na czele, zadrzewienia śródpolne i śródłukowe, nierzadko o istotnym znaczeniu kulturowym.

## **8. ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW O SZCZEGÓLNYCH WALORACH I SPECJALNYCH FUNKCJACH**

### **8.1. Obszary i obiekty o funkcji ochronnej**

Na terenie gminy Książpol obowiązują:

- ustalenia szczególne dla obszarów i obiektów prawnie chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- ustalenia szczególne dla obszarów i obiektów prawnie chronionych na podstawie ustawy o lasach,
- ustalenia szczególne dla obszarów objętych ochroną planistyczną, w tym wskazanych do objęcia ochroną prawną.

Funkcję ochronną, regulowaną szczególnymi zasadami zagospodarowania, ustala się przede wszystkim dla:

- terenów wskazanych do objęcia ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- stanowisk roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, chronionych na podstawie rozporządzeń Ministra Środowiska o ochronie gatunkowej roślin i zwierząt oraz o ochronie siedlisk przyrodniczych,
- gleb klas I - in I gleb pochodzenia organicznego,
- terenów występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych na podstawie ustawy prawo geologiczne i górnicze.

Ponadto funkcję tę ustala się dla innych terenów i obiektów o szczególnych walorach naturalnych oraz o dużym znaczeniu dla równowagi ekologicznej środowiska i jego funkcjonowania, w tym wskazanych do ochrony prawnej na podstawie przepisów szczególnych. Tereny te obejmuje się ochroną planistyczną poprzez ustalenie określonych zasad zagospodarowania i użytkowania. Do terenów tych należą:

- główne elementy struktury przyrodniczej krajobrazu, decydujące o jego funkcjonowaniu, stabilności i tożsamości, to jest:
  - doliny rzeczne, stanowiące ośnoję systemu ekologicznego gminy,

- system hydrologiczny, który stanowią wody płynące i stojące oraz mokradła,
  - zwarte kompleksy leśne, których funkcję ekologiczną i ochronną traktuje się równorzędnie i z funkcją gospodarczą,
- uzupełniające, drobnoprzestrzenne elementy struktury przyrodniczej, to jest:
- mokradła pozostające poza terenami leśnymi i dolinnymi,
  - zadrzewienia śródpolne i śródłąkowe typu zagajników,
- tereny wskazane do statusu użytku ekologicznego,
- tereny wskazane do statusu zespołu przyrodniczo krajobrazowego,
  - pozostałe, nie wymienione, elementy Systemu Przyrodniczego Gminy, w tym:
    - lokalne korytarze ekologiczne (rzeczno-łąkowe i leśne),
    - potencjalne powiązania przyrodnicze,
    - lokalne biocentra,
    - strefy ochrony warunków siedliskowych lasów.

Wymienione tereny koncentrują się w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi. W sytuacji nakładania się form ochrony (dość często nawet wielokrotnego) na siebie, obowiązuje dalej idące ograniczenie lub rygor.

## **8.2. Ustalenia szczególne dla obszarów prawnie chronionych**

Podstawowymi przepisami prawa, z których wynika ochrona prawna jest:

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska,
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne,
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze.

W zmianie studium identyfikuje się politykę ochronną obszarów objętych ochroną prawną w zakresie granic wyznaczonych w załączniku graficznym oraz ustaleń dotyczących ochrony tych obszarów.

Głównym celem wyznaczenia obszarów chronionych jest zabezpieczenie określonych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków cennych przyrodniczo, przed negatywnymi skutkami zagospodarowania.

### **8.2.1. Zakres obowiązującej ochrony prawnej zasobów środowiska Gminy Księżpol dotyczy:**

#### **1. Obszarów Natura 2000 istotnych dla Wspólnoty Europejskiej /opisanych w pkt. 4.2.3./ tj.:**

- 1) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków NATURA 2000 PLB060008 – Puszcza Solska
- 2) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH060034 - Uroczyska Puszczy Solskiej
- 3) Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk NATURA 2000 PLH060097 - Dolina Dolnej Tanwi

W wymienionych obszarach oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000, w tym:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Planowane przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## 2. Ochrony udokumentowanych złóż surowców naturalnych:

- gazu ziemnego,
- یتów krakowieckich,

Ochrona złóż surowców naturalnych polega na przeznaczeniu terenów, na których występuje złożo jedynie do celów wydobywczych, zgodnie z jakością surowca. Do czasu korzystania ze złoża tereny takie wyłączono są z innej działalności, zabudowy lub zalesień. W przypadku wydobycia gazu ziemnego ograniczeniem w gospodarce przestrzeni są wyznaczone zgodnie z przepisami szczególnymi, w zależności od parametrów gazociągu - strefy bezpieczeństwa.

Wydobycie udokumentowanych złóż surowców należy prowadzić w sposób racjonalny i uporządkowany. Po wyeksploatowaniu surowców konieczne jest uporządkowanie terenu i przeprowadzenie rekultywacji. W ramach rekultywacji proponuje się przeznaczenie tych terenów pod inne zagospodarowanie (np. zabudowa letniskowa, obiekty turystyki) lub zalesienie.

## 3. Inne formy ochrony prawnej obejmują:

### 1) Pomniki przyrody

Adaptuje się następujące pomniki przyrody:

- 2 wiązy szypułkowe (*Ulmus laevis*) o obw. 180 i 605 cm oraz wysokości 30 m oraz 2 lipy drobnolistne (*Tilia cordata*) o obw. 430 i 560 cm oraz wysokości 25 m, rosnące na zabytkowy cmentarzu greko - katolickim,
- 28 wiązów szypułkowych o obw. od 180 - 430 cm i wysokości 35 m, lipę drobnolistną o obw. 300 cm i wysokości 25 m oraz dąb szypułkowy (*Quercus robur*) o obw. 260 cm i wysokości 25 m, rosnące na zabytkowym cmentarzu prawosławnym położonym 700 m na północny - wschód od cmentarza greko - katolickiego, ustanowione orzeczeniem Nr I Wojewody Zamojskiego z dnia 2 grudnia 1988 r. (Dz. U. Województwa Zamojskiego z 1988 r. Nr 16 póź. 152). W stosunku do tych obiektów przyrody ożywionej utrzymuje się obowiązujące dotychczas zakazy, to jest:
  - wcinania i niszczenia drzew,
  - zanieczyszczania terenu i wzniesienia ognia w pobliżu drzew,
  - wznoszenia obiektów budowlanych w promieniu 15 m od drzewa,
  - umieszczania na drzewach tablic i innych znaków nie związanych z ochroną drzew.

### 2) Stanowiska roślin chronionych

Przyjmuje się szczególne wymogi ochrony, wynikające z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 września 2001 r. w sprawie określenia listy gatunków roślin rodzimych dziko występujących, objętych ochroną gatunkową ścisłą i częściową oraz

zakazów właściwych dla tych gatunków i odstępstw od tych zakazów, w stosunku do pojedynczych stanowisk i zgrupowań stanowisk roślin chronionych. W odniesieniu do gatunków leśnych obowiązują:

- dostosowanie prac pielęgnacyjnych do potrzeb tego gatunku,
- okresowa kontrola i przecinka podszytu,

a w odniesieniu do stanowisk wszystkich gatunków chronionych obowiązuje szczegółowa inwentaryzacja flory styczna w obrębie stanowisk i wokół nich.

### 3) Stanowiska fauny chronionej

Przyjmuje się szczególne wymogi ochrony wynikające z Rozporządzenia MOSZNiL. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

Utworzenie stref rozrodu i regularnego przebywania wybranych gatunków będzie możliwe po dokładnym ustaleniu lokalizacji ich gniazd (względnie potwierdzenia regularnego w nich przebywania), i pozostawać będzie (podobnie jak utworzone dotychczas) do wiadomości służb leśnych i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

### 4) Lasy ochronne

Adaptuje się lasy ochronne ustanowione Decyzją Nr I Ministra Środowiska z dnia 11 stycznia 2000 r. są to lasy wodochronne położone na gruntach Skarbu Państwa w oddziałach wymienionych - pkt. 5.3.3.

W odniesieniu do tych lasów, zgodnie z Rozporządzeniem MOSZNiL z dnia 25. 08. 1991 r. przyjmuje się szczegółowe zasady prowadzenia w nich gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, a w szczególności poprzez:

#### a) zachowanie trwałości lasów w drodze:

- dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
- preferowania naturalnego odnowienia lasów,
- ograniczenia regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gatunków nieleśnych,
- ograniczenia trwałego odwodnienia bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyzy wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych;

#### b) zagospodarowanie i ochronę lasów w drodze:

- kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększenia odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
- stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
- ustalenia etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
- ograniczenia stosowania zrębów zupełnych do najstabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścianki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej,
- zakazu pozyskiwania żywicy i karpiny.

### **8.3. Ustalenia ogólne dla obszarów objętych ochroną planistyczną**

#### **8.3.1. Główne elementy struktury przyrodniczej gminy**

##### **1) Dna dolin rzecznych**

Ustala się ochronę den dolin rzecznych (Tanwi, Złotej Nitki oraz ich dopływów) - w granicach oznaczonych na rysunku studium - przed zagospodarowaniem niezgodnym z ich funkcją ekologiczną poprzez:

- zakaz form użytkowania powierzchni biologicznie czynnej; osłabiających naturalną funkcję dolin lub zagrażających ich wartościom przyrodniczym,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych.

W studium wyznacza się tereny zagrożone oddziaływaniem powodziowym i obejmuje się je ochroną przed zabudową (z wyłączeniem zabudowy istniejącej oraz dopuszczeniem zagospodarowania określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

Ponadto celem ograniczenia skutków powodzi dla obszarów zagrożonych wprowadza się:

- zakaz realizacji, w obrębie terenów już wyznaczonych pod zabudowę nowych obiektów mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi (np. stacji paliw, magazynów środków chemicznych, szamb itp.),
  - nakaz likwidacji lub skutecznego zabezpieczenia istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko, nakaz skutecznego zabezpieczenia istniejących rowów melioracyjnych,
- Ponadto do dolin rzecznych stosuje się również inne zasady zagospodarowania, związane z Systemem Przyrodniczym Gminy.

##### **2) System hydrologiczny**

Ustala się ochronę systemu hydrologicznego gminy, na który składają się:

śródlądowe wody powierzchniowe, w tym:

- wody płynące (rz. Tanew i rz. Złota Nitka oraz będące ich dopływami potoki),
- wody stojące (oczka wodne, starorzecza),
  - urządzenia melioracji wodnych szczególnie wpływająca na wzrost użyteczności gospodarczej środowiska, tj. grawitacyjne systemy nawodnień),
  - mokradła stałe i okresowe.

W odniesieniu do rzek obowiązują:

- ochrona pozostałości naturalnej roślinności przybrzeżnej,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzecznych.

Przewiduje się, że w przyszłości system hydrologiczny gminy uzupełnią odtworzone stawy w Płusach.

W odniesieniu do rzeki Tanwi obowiązują obustronne pasy ochronne o szerokości minimum 50 m, a w odniesieniu do potoków - obustronne pasy ochronne o szerokości minimum 15 m (licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej) celem:

- ochrony, a w przypadku braku, odtworzenia otuliny (obudowy) biologicznej cieków,
- umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach.

Wymienione pasy ochronne wyklucza się spod zabudowy kubaturowej. Ponadto obowiązują zakazy:

- regulacji cieków (w rozumieniu wyprostowania koryt rzecznych),
- eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzecznych.

W odniesieniu do rowów melioracyjnych ustala się wymóg okresowej ich konserwacji, umożliwiającej zachowanie przez nie drożności.

Ze względu na stabilizujący wpływ na stosunki wodne, a nierzadko również duże walory przyrodnicze, obejmuje się ochroną wszystkie zbiorniki wodne, niezależnie od wielkości. Ustala się integralną ochronę ekosystemów wód stojących, tj. zarówno czystości wód i ukształtowania pobrzeży zbiorników, jak i roślinności i fauny z tymi zbiornikami związanych. Wyłącza się spod odwodnień wszystkie mokradła stałe i okresowe, położone poza kompleksami melioracyjnymi.

### **3) Lasy**

W strukturze przyrodniczej gminy terenom leśnym przypisuje się znaczenie węglowe. Istniejące zasoby leśne adaptuje się na zasadach określonych w ustawie o lasach i w stosunku do nich ustala się następujące zasady polityki przestrzennej:

- wprowadza się zakaz zmiany przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne,
- na terenach leśnych wyklucza się lokalizację ogrodzeń oraz zabudowy kubaturowej poza obiektami służącymi obsłudze gospodarki leśnej,
- dopuszcza się, na warunkach określonych w planie, przystosowanie lasów niewskazanych do funkcji ochronnej do ograniczonej penetracji pieszej, rowerowej i konnej, wykorzystując w tym celu istniejący układ dróg i duktów leśnych oraz polany śródleśne, z możliwością realizacji zadaszeń, węzłów sanitarnych, pól biwakowych itp. urządzeń, ale każdorazowo w uzgodnieniu z administracją leśną, przejmuje się, jako powszechnie obowiązujący w planach urządzenia lasów Nadleśnictw Biłgoraj i Józefów, wymóg kształtowania struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych, zwiększenia odporności drzewostanów na czynniki zewnętrzne i dostosowania ich struktury gatunkowej do typu miejscowego siedliska leśnego,
- zasady gospodarki leśnej w lasach prywatnych ustala się zgodnie z opracowywanymi dokumentacjami urządzeniowymi.

Ponadto do terenów leśnych stosuje się również inne zasady zagospodarowania, związane z Systemem Przyrodniczym Gminy.

#### **8.3.2. Uzupełniające elementy struktury przyrodniczej gminy**

Do uzupełniających elementów struktury przyrodniczej gminy, które wpływają na różnorodność biologiczną i krajobrazową, należą: lądowe ekosystemy nieleśne, zadrzewienia.

1) Obejmuje się ochroną przed zmianą użytkowania wartościowe, pod względem przyrodniczym, lądowe ekosystemy nieleśne, to jest:

- łąki śródpolne,
- suche murawy, utrzymujące się miejscami na nieużytkowanych rolniczo fragmentach siedlisk, na których stwierdzi się (m. in. w inwentaryzacji przyrodniczej gminy) występowanie rzadkich i chronionych gatunków roślin.

W odniesieniu do tych ekosystemów obowiązują zakazy:

- zmiany użytkowania na orne,
- zalesień,
- zabudowy.



2) Obejmuje się ochroną przed zniszczeniem:

- zadrzewienia półnaturalne i naturalne: łęgowe, olsowe i pastwiskowe, zadrzewienia śródpolne, wzbogacające pod względem biocenotycznym krajobraz kulturowy.

#### **8.4. Ustalenia szczególne dla obszarów objętych ochroną planistyczną**

##### **8.4.1. Obszary wskazane do ochrony prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

Zasoby środowiska przyrodniczego wymagają ochrony wynikającej z uzyskanego statusu prawnego. W północnej i centralnej części Gminy ochroną prawną są objęte:

- 1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków NATURA 2000 PLB060008 – Puszcza Solska – o pow. 74 818,9 ha /wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 /Dz. U z 2004 r. Nr 229, poz.2313/ - jest to kompleks leśny położony w strefie kontaktu Roztocza i Kotliny Sandomierskiej. Obejmuje swym zasięgiem wschodnią część Gminy Księżpol. Obszar charakteryzuje się przewagą drzew iglastych oraz terenami bagiennie – torfowiskowymi w okolicach Lipowca Starego i Lipowca Nowego, stanowiących obszary rozrodu i przebywania wielu gatunków fauny ważnych dla Europy, w tym gatunków priorytetowych /ujętych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej i z Załączniku I Dyrektywy Ptasiej/, między innymi głuszec, bocian czarny, wilk oraz licznymi ptakami drapieżnymi – trzmiełojad, myszołów, krogulec, kobuz, pustułka, orlik krzykliwy.
- 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH060034 - Uroczyska Puszczy Solskiej – w większości położony na terenie Parku Krajobrazowego Puszczy Solskiej (21 305,0 ha; 1988) z rezerwatami przyrody: Obary (82,25; 1975), Czartowe Pole (63,71 ha; 1958) i Nad Tanwią (41,33 ha; 1958). Obszar ważny dla ochrony torfowisk wysokich oraz borów i lasów bagiennych. Ponad 60% obszaru zajmuje 13 zidentyfikowanych tu rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Ostoja stanowi znaczącą część jednego z największych kompleksów leśnych w Polsce.  
Występuje tu 16 typów siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, 1 gatunek rośliny oraz 18 gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Istotnym zagrożeniem jest obniżenie poziomu wód gruntowych, wycinanie starych drzewostanów. Szczególnie wartościowe są siedliska podmokłe (torfowiska, bory i lasy bagiennie oraz łągi. Ważne siedliska skupiają się wzdłuż cieków puszczańskich, które płyną naturalnymi korytami. Są to: łągi (las olchowo-jesionowe wzdłuż rzek), towarzyszące im ziołorośla nadrzeczne, zaś w samych rzekach wytworzyła się specyficzna roślinność podwodna. Poza lasami, istotnymi dla tego obszaru są siedliska podmokłych łąk, w tym m.in. łąki trzęślicowe.
- 3) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk NATURA 2000 PLH060097 - Dolina Dolnej Tanwi, o pow. 8 518,0 ha - obejmuje dolinę Tanwi, od źródła wypływającego z Puszczy Solskiej, aż do ujścia do Sanu. Dolina jest szeroka (kilkaset m do 1 km), a płaskie dno jest wyniesione ok. 2 m nad średnim poziomem rzeki. Dolina rzeki jest częściowo odwadniana rowami. Sama rzeka jest częściowo uregulowana. Dno doliny jest porozcinane przez liczne starorzecza. Równinę zalewową budują twory holocénskie, aluwia, gliny i piaski rzeczne, także mady i torfy. Dla Gminy Księżpol Dolina Tanwi stanowi regionalny korytarz ekologiczny z siedliskami wydm śródlądowych, licznymi oczkami wodnymi i dopływami. Wartość siedlisk przyrodniczych podnosi występowanie siedlisk ptasich: krogulca, zimorodka, derkacza, dzięcioła czarnego, pustułka, dudka, pluskwiaka oraz występowanie gatunków gadów i płazów: jaszczurki zwinki, zaskrońca zwyczajnego, kumaka nizinnego, rzekotki drzewnej.

#### 4) Projektowany rezerwat przyrody

Do statusu rezerwatu przyrody wskazuje się śródleśne torfowisko w lesie Kocówka, Rezerwat torfowiskowy „Telikały” – obejmujący dwa śródleśne torfowiska położone przy zachodniej granicy gminy Książpole, pod względem siedliskowym zaliczane do torfowisk przejściowych i wysokich.

Do czasu ustanowienia rezerwatu, w odniesieniu, do którego zostaną określone szczegółowe przepisy, obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenu, utrzymujący bez zmian szatę roślinną i stosunki wodne.

#### 5) Projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi

Do włączenia w granice projektowanego OCK Doliny Tanwi wskazuje się północną i środkową część gminy zgodnie z rysunkiem Studium. Obszar ten obejmuje fragmenty siedmiu gmin.

Podstawą ochrony jest silnie zróżnicowany krajobraz roślinny z wielogatunkowymi zbiorowiskami leśnymi, torfowiskowymi, łąkowymi, wodnymi i bagiennymi, harmonijny krajobraz naturalny Płaskowyżu Tarnogrodzkiego, strefa krawędziowa Płaskowyżu z wieloma panoramami widokowymi oraz silnie urozmaicona rzeźba w strefie doliny Złotej Nitki.

Do czasu ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu i sprecyzowania, tym samym zasad zagospodarowania, obowiązują:

szczególna dbałość o estetykę krajobrazu, szczególnie krajobrazu dolin rzecznych i naturalnych ekosystemów, dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi, wymóg zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej.

Wschodnią część gminy objętą granicami projektowanego OCK Doliny Tanwi traktuje się również jako fragment projektowanej otuliny projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze - Puszcza Solska”.

#### 6) Projektowane użytki ekologiczne

Do statusu użytku ekologicznego wskazuje się silnie zmeandrowane starorzecze Tanwi w rejonie Książpola.

Ponadto, do statusu użytku wskazuje się:

a) Użytek ekologiczny „Starorzecze Tanwi między Pawlichami i Podlężem”,

b) Użytek ekologiczny „Śródleśne łąki koło Nowego Lipowca” – projektowany użytek ekologiczny obejmuje śródleśne łąki położone na zachód od Lipowca, użytkowane okazjonalnie,

c) Użytek ekologiczny „Torfowiska koło Starego Lipowca” - obejmuje dwa torfowiska położone przy północnej granicy gminy koło Lipowca Starego, pod względem siedliskowym zaliczane do torfowisk przejściowych i wysokich.

Do czasu ustanowienia użytku obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania obu obiektów przyrodniczych.

#### 7) Projektowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy

Do statusu zespołu przyrodniczo - krajobrazowego wskazuje się meandrujący odcinek korytarza Tanwi o długości ok. 1 km wraz ze strefą przykorytową (o szerokości ok. 400 m) w miejscowości Stare Króle. Do czasu ustanowienia zespołu wraz ze szczegółowymi przepisami obowiązuje dotychczasowy, ekstensywny sposób użytkowania narzecznych łągów.

Obszary wskazane do ochrony prawnej wymagają opracowania dokumentacji przyrodniczo-geodezyjnej. Status prawny rezerwatu przyrody, obszary mogą uzyskać w trybie odpowiedniego rozporządzenia Wojewody Lubelskiego.

Status prawny użytku ekologicznego, obszary mogą uzyskać w trybie odpowiedniego rozporządzenia Wojewody Lubelskiego lub w drodze uchwały Rady Gminy w Księżpolu, o ile Wojewoda nie skorzysta z wymienionych uprawnień.

W odniesieniu do użytku ekologicznego „Śródleśne łąki koło Lipowca Nowego”, z uwagi na cenne siedliska przyrodnicze oraz funkcje miejsca rozrodu i regularnego przebywania dla gatunków ptaków uznanych za priorytetowe dla ostoi NATURA 2000 PLB060008 - Puszcza Solska, wskazane jest w miejscowym planie objęcie użytku bezwzględną ochroną prawną i odstąpienie od obecnych ustaleń miejscowego planu wskazujących użytki do zalesienia.

#### **8.4.2. Ochrona planistyczna hydrosfery**

Uznaje się za zasadne objęcie statusem obszaru ochronnego: zlewni Tanwi. Podstawą ochrony są walory hydrograficzne zlewni (szczególnie zachowanego w stanie naturalnym koryta Tanwi), a także potrzeba ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych. Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zlewni przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, ustanawia się jej ochronę planistyczną i ustala zasady zagospodarowania, zmierzające do:

- zwiększenia naturalnej retencyjności poprzez zalesianie obszarów wododziałowych,
- ochrony dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości, bagien i torfowisk przed odwodnieniem,
- uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, eliminacji ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
- wykluczenia lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska,
- racjonalnego stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin.

Ponadto, w obrębie Gminy Księżpol zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Strefy ochrony tych ujęć obejmują tereny w promieniu do 10 m od ujęcia, z zakazem użytkowania gruntów do celów innych niż związane z eksploatacją ujęcia wody. W strefach tych terenów obowiązuje:

- odprowadzenie wód opadowych na zewnątrz terenu, tak aby uniemożliwić przedostawanie się wód opadowych do urządzeń służących do poboru wody;
- nakaz zagospodarowania zielenią;
- wyprowadzenie ścieków z urządzeń sanitarnych oraz ograniczenie do niezbędnego minimum przebywania w strefie ludzi;
- wyraźne oznakowanie terenu ochronnego poprzez ogrodzenie terenu i umieszczenie tablicy zawierającej zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

Na terenie Gminy Księżpol funkcjonują stacje ujęcia i uzdatniania wody:

1. w Księżpolu - dla miejscowości Księżpol, Borki, część Zyń, Pawlichy, Kucły, Przymiarki, Marianka, Rakówka, Zawadka i Budzyń,
2. w Markowiczach - dla miejscowości Markowicze, Stare Króle, Gliny, Telekały, Majdan Nowy, Majdan Stary, Rogale, Zanie i część Zyń, Zagać.

3. Lipowiec i Kulasze – zasilane są w wodę z ujęć na terenie gminy Aleksandrów. Ujęcia indywidualne dla zabudowy położonej poza zasięgiem wodociągów wiejskich obsługują wsie: Podłężę, Remiński, Kol. Korchów.

Obszar Gminy Księżpol położony jest poza obszarami udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Zgodnie z PZWL do ochrony planistycznej wskazuje się zlewnię Czarnej Łady, w której mieści się Gmina Księżpol. W zlewni powinny obowiązywać rygory:

- zakazu lub ograniczenia lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- eliminacji ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
- wykluczenia lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska.

#### **8.4.3. System Przyrodniczy Gminy**

System Przyrodniczy Gminy (SPG) to ekologicznie aktywny, ciągły przestrzennie układ, na który składają się zarówno elementy o randze krajowej i regionalnej (wojewódzkiej), jak i lokalnej. Jego podstawę tworzą ogniwa wiodące:

- dolina Tanwi,
- Las Księżpol,

oraz ogniwa drugorzędne: dolina Złotej Nitki oraz kompleksy leśne: Borek i Kycówka. System uzupełniają:

- dolinki doływów Złotej Nitki,
- drobnoprzestrzenne ekosystemy leśne (zagajniki) oraz zadrzewienia śródpolne,
- lokalne trwałe i okresowe, najczęściej śródpolne, mokradła,
- suche śródpolne naturalne murawy.

W systemie wyodrębiają się następujące elementy funkcjonalne:

- węzeł ekologiczny o randze regionalnej (kompleksy leśny Księżpol),
- węzły ekologiczne o randze lokalnej (mniejsze kompleksy lasów o nazwach: Kycówka, Borek),
- korytarz ekologiczny o randze ponadregionalnej (dolina Tanwi, w skali gminy wyodrębiająca się również jako obszar węzłowy),
- lokalny korytarz ekologiczny dolin Złotej Nitki, zbliżony siedliskowe do doliny Tanwi i głównie z tego powodu stanowiący trasę wymiany i migracji gatunków w południowym obszarze gminy
- potencjalne powiązania przyrodnicze - przeznaczone do kształtowania (głównie w strefie wododziałowej rozdzielającej zlewnię łązowej i Złotej Nitki).

Ochroną planistyczną obejmuje się korytarze ekologiczne: GKPdC-1B Lasy Janowskie i GKPdC-1A Puszcza Solska, których granice wskazano na rysunku Studium. Korytarze ekologiczne (rzeczne, dolinne, leśne, kserotermiczne) stanowią tereny powiązań pomiędzy obszarami węzłowymi wymagające zachowania i kształtowania drożności ekologiczno-przestrzennej.

Do głównych zagrożeń terenów podmokłych o randze ochronnej - Puszczy Solskiej i Doliny Dolnej Tanwi – szczególnie terenów bagiennych podmokłych, zalicza się zmianę stosunków wodnych w wyniku melioracji łąk i tworzenia stawów rybnych. Ekosystemy torfowiskowe mogą być zagrożone poprzez zmianę stosunków wodnych w sąsiadujących z nimi lasach oraz poprzez wylesienia. Znaczące dla jakości środowiska jest także potencjalne

zanieczyszczenie wód, zmiana sposobu użytkowania łąk, wypalanie, uprawy na plantacjach, genetyczne skażenie, wylesianie oraz zalesianie, eksploatacja piasków, żwiru i torfu, oraz nieprzemyślana zabudowa i wykorzystanie turystyczne. Lokalnym zagrożeniem jest także związanym z niekontrolowane wydobywaniem piasku, gdzie w przypadku sąsiedztwa z atrakcyjnymi turystycznie terenami, doły po wykopach mogą być zasypywane śmieciami.

Ustanowienie SPG jest narzędziem pozwalającym na wykluczenie lub ograniczenie istotnych dla środowiska, ujemnych skutków działań człowieka. Celem ustanowienia lokalnego SPG jest:

- stworzenie właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody,
- uaktywnienie procesów odpornościowych środowiska,
- zapewnienie związków funkcjonalnych pomiędzy ekosystemami naturalnymi i zbliżonymi do naturalnych a otwartymi terenami rolnymi, współdziałającymi z systemem ekologicznym dla utrzymania stabilności krajobrazu,
- utrzymanie i stabilizacja związków funkcjonalnych pomiędzy ponadlokalnymi i lokalnymi elementami systemu.

Zasady gospodarowania w SPG podporządkowuje się funkcjom ekologicznym i ochronie środowiska. Za te funkcje uzupełniające uznaje się rekreację, gospodarkę leśną i rolnohodowlaną, podlegające określonym rygorom. Z systemu wyklucza się:

- lokalizację wszelkich inwestycji mogących zdestabilizować równowagę ekologiczną i zdysharmonizować krajobraz, a w szczególności zakładów przemysłowych i ferm, a także magazynów, składów i baz w postaci zwartych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej, lokalizację dużych kopalń surowców mineralnych (tj. prowadzących eksploatację przemysłową), składowanie odpadów, a także lokalizację wylewisk i grzebowisk, odprowadzanie ścieków do wód i gruntu, tworzenie nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi dolin i innych obniżen, stanowiących potencjalne powiązania przyrodnicze.

Funkcja stabilizacji równowagi środowiska, która jest funkcją pierwszoplanową SPG, wymaga działań, z jednej strony - pielęgnacyjnych i konserwujących (ochrona zachowawcza: planistyczna i prawna), zaś z drugiej - działań wzmacniających i wzbogacających środowisko. W istniejących warunkach naturalnych gminy za główny czynnik sprawczy podniesienia stabilności krajobrazu uznaje się małą retencję.

Realizowana powinna być głównie poprzez gromadzenie wody w kompleksach melioracyjnych w dolinie Tanwi (pkt 5.1.) oraz w dolinie Złotej Nitki.

Ponieważ SPG jest podstawą stabilności krajobrazu w fizjocenozach wyższego rzędu (pkt 2.1.4.) źródłem zasilania ekologicznego dla terenów przekształconych (w gminie jest to zlewnia Złotej Nitki) i ubogich pod względem przyrodniczym, istotne znaczenie przypisuje się gospodarowaniu zasobami przyrody w systemie. Powinno ono podlegać takim rygorom, które uniemożliwią będą przekroczenie granic odnawialności zasobów, względnie nie dopuszczą do utraty przez środowisko walorów naturalnych. Dotyczy to w szczególności:

- gospodarki leśnej, która winna być ukierunkowana na podniesienie odporności ekosystemu leśnego (szczególnie w lasach prywatnych pozbawionych planów urządzenia),
- rolnictwa, które na gruntach słabszych powinno zmierzać do form ekstensywnych, zagospodarowania rekreacyjnego systemu (w części dopuszczonej do rozwoju funkcji rekreacyjnej) zgodnie z naturalną chłonnością środowiska.

Za integralny składnik SPG uznaje się strefę ochrony warunków siedliskowych lasu. Studium wyznacza taką strefę, zmiennej szerokości w zależności od lokalnych uwarunkowań. Strefę wyłącza się spod lokalizacji obiektów uciążliwych dla ekosystemu leśnego, a także spod takich prac hydrotechnicznych i melioracyjnych, które mogą zakłócić stosunki wodne w lasach. Zagospodarowanie przestrzenne powinno uwzględniać walory wizualno - krajobrazowe, jakie współtworzy las; wykluczona również powinna być zabudowa mieszkaniowa w promieniu 12 m od linii brzegowej lasu (wyjątek stanowi zabudowa istniejąca).

#### **8.4.4. Obszary perspektywiczne surowców naturalnych**

W obrębie Gminy dopuszcza się prowadzenie prac w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż ropy naftowej, gazu ziemnego, kruszyw naturalnych, na podstawie koncesji udzielanych przez Ministra Środowiska oraz innych surowców mineralnych w oparciu o wydawane koncesje, a także należy umożliwić budowę infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej, gazu ziemnego i kruszyw naturalnych.

Istnieje możliwość dokumentowania obszarów perspektywicznych wydobycia surowców, pod warunkiem ochrony środowiska i braku kolizji w tym zakresie.

Złoża niezagospodarowane stanowią rezerwę surowcową wraz z obszarami prognostycznymi i perspektywicznymi. Złoża kopalin są dobrem nieodnawialnym i podlegają ochronie, wobec czego wymagają uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod wydobycie kopaliny.

#### **8.4.5. Strefa ochrony cmentarzy grzebalnych.**

W związku z planowaną rozbudową cmentarza rzymskokatolickiego zlokalizowanego w Księżpolu, ustala się odległość od granicy cmentarza:

- planowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej- wynoszącą nie mniej niż 150 m , pod warunkiem zwodociągowania terenu - wynoszącą nie mniej niż 50 m;
- źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych - wynoszącą co najmniej 150m;
- studzien, ujęć wody, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych – wynoszącą nie mniej niż 500 m.

Zabudowa oraz zagospodarowanie terenów projektowanych w sąsiedztwie cmentarzy istniejących lub projektowanie terenów pod nowe cmentarze wymaga zgodności z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r., w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze /Dz. U. z 1959r. Nr 52, poz.315/.

Wymogi ustalone dla cmentarzy muszą zostać uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy.

## **9. PROGRAM ZAGOSPODAROWANIA**

### **9.1. Założenia programowe odzwierciedlają potrzeby zagospodarowania i realizacji strategii rozwoju w okresie perspektywicznym ok. 15-20 lat**

Przyjmuje się następujące przesłanki, będące podstawą określenia programu zagospodarowania gminy:

1) Liczba mieszkańców stałych (obecnie)	7000 osób
wzrost o ok. 10%	7500 osób
2) Pojemność turystyczno-rekreacyjna (jednoczesny pobyt)	1,5 - 2,0 tyś. osób
w tym:	
• wypoczynek pobytowy	-500 osób
• wypoczynek świąteczny	400 - 600 osób
• ruch turystyczny	700 - 800 osób

Uwaga: wszystkie wielkości przyjęto na podstawie wstępnie ustalonej chłonności terenu.

- 3) Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przewiduje się na następujących zasadach:
  - modernizacja i przekształcenia istniejących ciągów i zespołów zabudowy,
  - poszerzenie w wybranych obszarach terenów zabudowy
- 4) Rozwój miejsc pracy:
  - pełne zaspokojenie potrzeb wymaga działań stymulacyjnych w strefie przedsiębiorczości indywidualnej, a także odpowiedniej polityki interwencyjnej,
  - realizacja przewidywanych kierunków rozwoju gminy oraz zamierzeń związanych z rozwojem przetwórstwa rolno - spożywczego, przemysłu drzewnego i ceramicznego stworzy impuls do zmiany źródeł utrzymania ludności,
- 5) Zaspokojenie potrzeb socjalnych:  
Zakłada się dwa główne kierunki działań:
  - rozwiązanie problemów ludzi niepełnosprawnych i wymagających opieki, - do turystyki
  - aktywizację działań profilaktycznych zapobiegających patologiom społecznym.
- 6) Rozwój usług:
  - zakłada się utrzymanie istniejących placówek usługowych posiadających możliwość modernizacji i rozbudowy swojej bazy,
  - przewiduje się ilościowy rozwój usług publicznych i komercyjnych oraz dostosowanie programu rodzajowego i urządzeń ponadlokalnych do przyjętej strategii wzmocnienia rangi gminy,
  - przyjmuje się uzyskanie minimalnych standardów wyposażenia gminy na poziomie zapewniającym ochronę jakości życia mieszkańców.
- 7) Przewiduje się następujący program wyposażenia gminy w usługi:
  - a) Oświata i wychowanie:  
Zakłada się utrzymanie szkół w Księżpolu, Kochowie Pierwszym, Rakówce, Majdanie Starym.

Wg „Strategicznego Programu Rozwoju Gminy” przyjmuje się, że liczba dzieci w wieku szkolnym będzie systematycznie malała, aczkolwiek należałoby przewidywać inne tendencje wynikające z aktywizacji gospodarczej gminy. Należy rozważyć utrzymanie istniejących szkół z dostosowaniem programowym do zasad profilowanego kształcenia (turystyka, rolnictwo ekologiczne),

- opuszczane budynki szkolne powinny być wykorzystywane na rozwój bazy turystycznej i poprawę bazy socjalnej,
- zgodnie z „Programem rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej w gminie Księżpol” w gminie w nowej zreformowanej sieci szkół funkcjonować będą dwa gimnazja - w Księżpolu i Majdanie Starym, które po połączeniu ze szkołami podstawowymi utworzą Zespoły Szkół. Zakłada się utrzymanie szkół podstawowych

w Kochowie Pierwszym, Rakówce, Markowiczach i Starym Lipowcu oraz utworzenie szkoły filialnej w Rakówce.

Obecnie we wszystkich placówkach oświatowych na terenie gminy naukę pobiera ~ 1100 uczniów. Na podstawie ewidencji urodzeń można przyjąć, że liczba uczniów będzie utrzymywać się na obecnym poziomie (być może z tendencją do nieznacznego spadku do 10 %).

Stan bazy oświatowej wymaga znacznej poprawy i rozwoju z dostosowaniem do reformowanego systemu edukacji, w tym do zasad priorytetowego kształcenia oraz niezbędnej rozbudowy programów rekreacyjne - sportowych przy szkołach i w jednostkach osadniczych.

a) Ochrona zdrowia i opieka społeczna:

- dostosowanie placówek służby zdrowia, w tym również prywatnych gabinetów, do potrzeb miejscowej ludności;
- należy wziąć pod uwagę możliwość rozbudowy obiektów służby zdrowia w celu udzielania świadczeń ludności spoza terenu gminy, w tym przebywającej czasowo m.in. w celach rekreacyjnych;
- zakres usług może obejmować świadczenia objęte powszechnym ubezpieczeniem zdrowotnym jak również świadczenia ponadstandardowe, a także procedury wysokospecjalistyczne;

b) Kultura i sztuka.

- utrzymuje się istniejące placówki kultury w ośrodku gminnym i w ośrodkach wiejskich,
- należy kultywować tradycje lokalne.

c) Usługi łączności.

- zakłada się utrzymanie istniejących placówek pocztowych z perspektywą polepszania obsługi ludności miejscowej i na pobytach sezonowych,
- rozbudowa sieci telefonicznej powinna następować w tempie wzrastającego zapotrzebowania na usługi łączności i internetu,
- zapewnienie pełnego pokrycia terenu gminy stacjami bazowymi telefonii komórkowej.

d) Administracja publiczna.

- utrzymanie istniejących funkcji administracyjnych: urzędu gminy, banku, poczty itd. z możliwością rozbudowy, zmiany funkcji., adaptacji na ten cel innych obiektów lub wznoszenia nowych,

e) Zieleń i sport.

- w kategorii powiązań przestrzennych i funkcjonalnych wyróżniono tereny zielone wzdłuż rz. Żłota Nitka, które powinny stać się częścią elementów struktury więzi społecznych i ciekawym elementem kompozycji krajobrazowej,
- do zielonych „przestrzeni publicznych” zalicza się również place wiejskie tzw. „nawsia”, ciągi piesze, parki, aleje, lasy wypoczynkowe oraz tereny sportowe będące podstawą kształtowania miejsc wypoczynku biernego i czynnego,
- utrzymuje się istniejące zespoły sportowe z możliwością rozbudowy programu zależnie od lokalnych inicjatyw i potrzeb osób przebywających sezonowo (np. korty tenisowe, pola golfowe — mini i o standardowym programie),



- ochronie i rewaloryzacji, zgodnie z programami WKZ, podlega zieleń ocalała po dawnych zespołach dworskich; może ona znakomicie pełnić funkcje rekreacyjne, stając się jednocześnie ośrodkami kultury i rekreacji we wsiach,
  - postuluje się ochronę szpalerów drzew wzdłuż traktów komunikacyjnych, w tym uzupełnienie relikwów historycznej zieleni komponowanej wzdłuż dróg, stanowiących charakterystyczny element w krajobrazie gminy,
  - należy utrzymywać zieleń śródpolną i łąkową, stanowiącą ważne współskładowe krajobrazu,
  - w Studium zwraca się również uwagę na rolę granicy polno-leśnej w kształtowaniu krajobrazu (dalekie otwarte krajobrazy zamknięte ścianą lasu),
  - należy chronić tereny zieleni towarzyszącej obiektom kultury religijnej i cmentarzom, której dobór gatunkowy często wiąże się ze starą symboliką ludową,
- f) Handel i gastronomia.
- utrzymuje się istniejącą sieć sklepów i placówek gastronomicznych z możliwością powiększenia tego typu usług w zależności od zapotrzebowania rynku,
  - z uwagi na rozwój funkcji rekreacyjnej zakłada się zwiększony program usług w rejonach wypoczynkowych,
  - należy dążyć do wykształcenia centrum handlowo - usługowego w ośrodku gminnym Księżpól, tworząc spójny przestrzennie zespół zabudowy,
  - dla potrzeb w/w usług należałoby w pierwszej kolejności adaptować opuszczane obiekty.
- g) Usługi rzemiosła
- utrzymanie istniejących usług bytowych, należy również wspierać poszerzenie asortymentu w miejscowościach wskazanych do rozwoju,
  - zakłada się realizację usług nieuciążliwych w granicach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stref budowlanych w poszczególnych wsiach, z warunkiem nie stwarzania uciążliwości dla sąsiadów.
- h) Baza turystyczna
- proponowany program urządzeń i usług zgodnie z przyjętą koncepcją obejmuje realizację m. in. terenów rekreacji przyrodniczej, zajazdów, urządzeń ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych, ośrodków obsługujących rekreację we wsiach letniskowych i agroturystycznych,
  - zakłada się rozwój funkcji rekreacyjnych w gminie przez wykorzystanie do tego celu głównie walorów terenów położonych w rejonie wsi Zanie, Zynie, Borki, Markowicze, Stare Króle, Kulasze, Pawliczy, Stary Lipowiec, Nowy Lipowiec.
- i) Baza produkcyjna i obsługi rolnictwa
- zakłada się odpowiednie wyposażenie wsi i rolnictwa przede wszystkim z myślą o prawidłowym zagospodarowaniu pól rolnych, mięsa i mleka,
  - istniejąca sieć obsługi rolnictwa i zachowuje się tereny przewidziane pod rozwój bazy w obowiązującym planie, należy zachować dla obecnej funkcji,
  - dopuszcza się lokalizację różnych form działalności gospodarczej związanej z obsługą rolnictwa w terenach zainwestowanych bądź przewidzianych pod zainwestowanie pod warunkiem, że przeprowadzona działalność nie koliduje z istniejącym lub przewidywanym sposobem zagospodarowania.

## 9.2. Obronność i bezpieczeństwo publiczne

Jednym z wiodących celów mających wpływ również na politykę zagospodarowania przestrzennego, jest realny wzrost poczucia bezpieczeństwa mieszkańców gminy. Realizacja tego celu winna obejmować w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

wyposażenie gminy w usługi publiczne, zapewnienie odpowiednich terenów i zapisów w Uchwale planu. Tak więc:

- 1) zgodnie z Planem Zabezpieczenia Ratunkowego Województwa nie przewiduje się na terenie gminy Księżpol świadczeń zdrowotnych pomocy doraźnej przez Zespoły Ratownictwa Medycznego. Zespoły takie (karetki pogotowia ratunkowego) stacjonują w Biłgoraju, a w planach wojewódzkich przewiduje się w Biłgoraju i Tarnogrodzie.
- 2) wg „Planu zabezpieczenia ambulatoryjnej opieki zdrowotnej” na terenie gminy Księżpol brak jest zabezpieczenia podstawowej opieki zdrowotnej w odpowiednią ilość zatrudnionych lekarzy medycyny rodzinnej. Dla personelu medycznego należy zabezpieczyć odpowiednie powierzchnie użytkowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 21 września 1999 r. (Dz.U. Nr 74 póź. 366 z dnia 5 października 1992 r.),
- 3) z uwagi na katastrofalne powodzie występujące na obszarze województwa Lubelskiego, za niezbędne uznaje się:
  - zakaz dalszej zabudowy na terenach zalewowych, a w wypadku dopuszczenia zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stosowanie ograniczeń uwzględniających prawdopodobieństwo występowania poziomu wód maksymalnych raz na sto lat,
  - udrażnianie koryt rzecznych,
  - budowę zbiorników retencji wodnej,
  - budowę inwestycji ochrony przeciwpowodziowej,

W niniejszym studium wyznaczono granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie zasięgu zalewu wodą Q1% (woda stuletnia), opracowanego na podstawie studium przeciwpowodziowego „Wyznaczenie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Sanu, jako integralnego elementu studium ochrony powodziowej” wykonanego w 2010 roku na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, budowa obiektów budowlanych i urządzeń wodnych zgodnie z przepisami Prawa Wodnego wymaga (na wniosek inwestora) uzyskania decyzji dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej o zwolnieniu od zakazu budowy obiektów budowlanych.
- 4) utrzymanie sieci dróg w należyłym stanie technicznym,
- 5) kształtowanie kompatybilnych systemów łączności.
- 6) w związku z planowaną na terenie Gminy lokalizacją elektrowni wiatrowej, przy realizacji obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 nad poziom terenu niezbędne są uzgodnienia dokumentacji w tym zakresie z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

## **10. ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY.**

### **10.1. Zasady kształtowania układu komunikacyjnego**

**10.1.1.** Docelowy układ komunikacyjny gminy oparty został na zhierarchizowanym układzie funkcjonalnym, w którym wydzielono:

- 1) układ głównych powiązań zewnętrznych, przenoszących ruch zewnętrzny daleki - krajowy;
- 2) układ podstawowych powiązań zewnętrznych bliskich, przenoszących ruch w obszarze województwa, pomiędzy sąsiednimi powiatami i gminami;
- 3) układ powiązań lokalnych, przenoszących ruch wewnątrz gminy.

**10.1.2.** Poszczególnym układom, kształtującym hierarchiczny i spójny układ komunikacyjny nadaje się określoną rangę oraz warunki modernizacji, rozbudowy i przekształceń. Przy tworzeniu sieci powiązań komunikacyjnych przyjęto zasadę, że opiera się ona głównie na istniejącym układzie drogowym zakładając:

- 1) wzbogacenie układu o przebiegi dróg dotychczas niezrealizowanych;
- 2) dostosowanie układu do parametrów obowiązujących dla poszczególnych kategorii technicznych;
- 3) korektę układu dróg przyjętych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym gminy, w obszarach polnych, zainwestowanych i projektowanej zabudowy lub tworząc powiązania drogowe wynikające z właściwej obsługi komunikacyjnej przede wszystkim zespołów zabudowy.

**10.1.3.** Docelowy układ komunikacyjny uwzględnia (zgodnie z wytycznymi BPP w Lublinie i Zarządu Dróg Wojewódzkich w Lublinie):

- 1) drogę wojewódzką nr 835 Lublin - Wysokie - Biłgoraj - Sieniawa - Przeworsk - Kańczuga - Dynów - Grabownica Starzeńska, klasy technicznej GP (główna ruchu przyspieszonego) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 30 m i 25 m,
- 2) drogę wojewódzką nr 853 Majdan Nowy - Tomaszów Lubelski, klasy G (główna) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 25 m
- 3) drogę wojewódzką nr 863 Kopki - Krzeszów - Tarnogród - Cieszanów, klasy Z (zbiorcza) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 20 m;

**DROGA WOJEWÓDZKA NR 835 JEST JEDNYM Z ŁĄCZNIKÓW WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO Z DROGĄ NR 4, W REJONIE KTÓREJ PRZEBIEGAĆ BĘDZIE TRASA PLANOWANEJ AUTOSTRADY A4 ZGORZELEC – MEDYKA**

- 4) drogi powiatowe, zbiorcze i lokalne, z modernizacją i dostosowaniem do obowiązujących parametrów;
- 5) sieć dróg gminnych, jako rozbudowa zhierarchizowanego układu lokalnego:
  - powiązania pomiędzy wsiami i ośrodkiem gminnym,
  - uzupełnienie układu podstawowego gminy z podniesieniem parametrów i standardów,
  - sieć dróg wewnętrznych, dojazdowych do gruntów rolniczych i zabudowy rozproszonej.

**10.1.4.** Należy zaplanować sieć ścieżek pieszych i rowerowych, uwzględniając przy ich trasowaniu:

- 1) bezpieczny ruch przy drogach, z wykorzystaniem ciągów równoległych do zewnętrznych krawędzi pasów drogowych,
- 2) atrakcyjność terenu dla ruchu turystycznego.

**10.1.5.** Obsługa transportowa i zaplecze techniczne

- 1) zakłada się dotychczasowe świadczenie usług transportowych komunikacji publicznej autobusowej oraz jednostek transportu zewnętrznego. Dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej gminy pojawia się potrzeba udoskonalenia i organizowania obsługi przewozów wewnątrz gminy oraz połączeń z gminami sąsiednimi na bazie transportu „busowego”. Rozwój transportu zbiorowego będzie niezbędny przy powstaniu uzdrowiska i poszerzeniu usług turystycznych.
- 2) Usprawnienie komunikacji w obszarze gminy związane jest z:

- urządzeniem zaplecza technicznego,
- zorganizowaniem sieci komunikacji zbiorowej umożliwiającej dojazd do zespołów rekreacyjnych,
- zapewnieniem przystanków autobusowych wraz z obudową;
- zapewnieniem dystrybucji paliw przez:
  - utrzymanie stacji istniejących,
  - możliwość realizacji nowych stacji paliw;
- urządzenie wystarczającej ilości parkingów dla turystyki samochodowej wraz z towarzyszącymi usługami;
- rozwój zakładów naprawczych i diagnostycznych w oparciu o programy i wnioski inwestorów.

### **11. Zasady kształtowania układu komunikacyjnego w projektowanych dokumentach**

Przy planowaniu przeznaczenia terenów w sąsiedztwie dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych zakłada się:

- obowiązek zaopatrzenia nowo projektowanych terenów w zjazdy publiczne i indywidualne zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- zachowanie normatywnych odstępów między skrzyżowaniami dróg w odniesieniu do klas drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dopuszczenie stosowania na drodze klasy GP zjazdów w sytuacji gdy brak innej możliwości dojazdu lub gdy nie jest uzasadnione albo możliwe wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi klasy D lub L do obsługi przyległych nieruchomości;
- lokalizację obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt stały ludzi poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości wynikających z obowiązujących przepisów (dopuszcza się odstępstwo od przepisów na zasadach określonych przez zarządcę drogi).

Zakłada się utrzymanie istniejących parametrów dróg oraz przyjmowanie dla odcinków projektowanych parametrów technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Lokalizacja planowanego mostu na rzece Tanew w rejonie terenu 6RZL (wskazanym na załączniku graficznym Studium) powiązana jest z gminnym układem drogowym, który wymaga dostosowania parametrów oraz wzmocnienia warstwy konstrukcyjnej dróg sąsiadujących z planowaną inwestycją.



opracowanie własne na podstawie <http://www.geoportal.gov.pl/>

## 12. Zasady uzbrojenia terenów

### 12.1. Sieci i urządzenia techniczne

### 12.2. Gospodarka wodno-ściekowa

#### 12.2.1. Zaopatrzenie w wodę

##### 1) Cele w rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

Podstawowym celem dla rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę na obszarze gminy jest poprawa standardów dostawy wody dla poszczególnych odbiorców uwzględniająca m.in.:

- rozszerzenie zasięgu obsługi grupowych wodociągów wiejskich na obszarze istniejącego i planowanego zainwestowania obszaru gminy;
- rozbudowę i modernizację wodociągów grupowych warunkującą poprawę niezawodności dostawy wody do poszczególnych odbiorców oraz poprawę zabezpieczenia przeciwpożarowego na obszarze gminy,
- racjonalne zagospodarowanie udokumentowanych zasobów wód podziemnych poprzez stworzenie warunków dla właściwej ochrony jakości i ilości wód pobieranych z ujęć na obszarze gminy,
- preferowanie polityki zmierzającej do racjonalnego wykorzystywania wody dla celów produkcyjnych (eliminowanie technologii wodochłonnych),
- dostosowanie zasad rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę do strategii rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy.

##### 2) Kierunki rozwoju

Aktualnie na obszarze gminy Książpol zaopatrzenie w wodę bazuje na dostawie wody dla odbiorców z dwóch gminnych i dwóch poza gminnych ujęć wody oraz z ujęć indywidualnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem wodociągów wiejskich.

I tak, zaspokajanie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę realizowane jest:

- dla miejscowości: Księżpol, Pawlichy, Borki, Zynie, Kucły, Marianka, Rakówka, Budzyń, Zawadka, - w oparciu o istniejący system wodociągu wiejskiego zasilanego z ujęcia w Księżpolu,
- dla miejscowości: Markowicze, Telekały, Zagać, Zanie, Gliny, Stare Króle, Majdan Nowy, Rogale, Majdan Stary - w oparciu o istniejący system wodociągu wiejskiego Markowicze zasilanego z ujęcia w Markowiczach,
- miejscowości Płusy, Korchów I, Korchów II zaopatrywane są w wodę z ujęcia na terenie gminy Obsza,
- miejscowości Stary Lipowiec, Nowy Lipowiec, Kulasze zaopatrywane są w wodę z ujęcia na terenie gminy Aleksandrów,
- z ujęć indywidualnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem wodociągów wiejskich - Podłęże, Remiński, Kol. Korchów.

Należy zapewnić możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.

- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych i lokalnych ujęć wód podziemnych jedynie dla rozproszonej zabudowy położonej poza zasięgiem zbiorczego systemu wodociągowego gminy,
- 4) Należy utrzymać strefy ochronne wokół ujęć wody z następującymi zakazami i ograniczeniami:
  - wprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - lokalizacji cmentarzy, wysypisk odpadów, grzebowisk, wylewisk nieczystości płynnych, stacji paliw, zbiorników i rurociągów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych, zakładów przemysłowych, ferm chowu zwierząt oraz innych obiektów mogących mieć wpływ na czystość wód powierzchniowych i podziemnych,
  - nawożenia gruntów ornych i łąk ściekami i gnojowicą,
  - lokalizacji nowych studni nie związanych z rozbudową istniejącego ujęcia.

Zakłada się uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez budowę systemów kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków. Na terenach zabudowy rozproszonej dopuszcza się indywidualne, bezpieczne dla środowiska rozwiązania gospodarki ściekowej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w terenach zabudowy istniejącej i planowanej dopuszczalne jest korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym wywożeniem taborem asenizacyjnym do zbiorczej oczyszczalni ścieków lub z przydomowych oczyszczalni ścieków, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

Dopuszcza się realizację nowych ujęć wody oraz nakazuje się utrzymanie stref ochronnych ujęć wody, odpowiadających przepisom odrębnym i decyzjom administracyjnym, wydanym w tym zakresie.

### **12.2.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych.**

#### 1) Cele rozwoju systemów gospodarki ściekowej

Do celów głównych warunkujących rozwój systemów kanalizacji sanitarnej na obszarze gminy zalicza się:

- poprawę standardów odprowadzania ścieków sanitarnych poprzez rozwój zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej na terenach objętych skomercjonowaną zabudową mieszkaniową i zagrodową oraz rozwój lokalnych systemów kanalizacji sanitarnej

wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne lub zbiorniki bezodpływowe na terenach objętych rozproszoną zabudową siedliskową,

- eliminację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych występujących na obszarze gminy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- dostosowanie rozwoju systemów kanalizacyjnych do uwarunkowań rozwoju funkcjonalno - przestrzennego gminy.

## 2) Kierunki rozwoju:

ustala się likwidację dysproporcji pomiędzy zaopatrzeniem w wodę, a rozwojem systemu zbierania i oczyszczania ścieków,

- dla skoncentrowanych terenów zabudowy ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji zbiorczej i wysokosprawnych oczyszczalni,
- utrzymuje się zbiorczą oczyszczalnię ścieków w Księżpolu dla obsługi wsi: Księżpol, Borki, Zynie z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do rzeki Złota Nitka, lewobrzeżnego dopływu rz. Tanew oraz zbiorczą oczyszczalnię ścieków w miejscowości Płusy obsługującą wsie: Rogale, Gliny, Króle Stare.
- Studium zakłada kanalizację zbiorczą dla następujących wsi:
  - Majdan Stary, Majdan Nowy, Markowicze, Zanie - z oczyszczalnią zlokalizowaną na południe od wsi Zanie,
  - Lipowiec Stary, Lipowiec Nowy, Kulasze - z oczyszczalnią zlokalizowaną na południowy - zachód od wsi Kulasze,
  - Zawadka, Budzyń, Rakówka, Przymiarki, Marianka - z oczyszczalnią zlokalizowaną na północ od wsi Przymiarki,
  - Płusy, Korchów I, Korchów II - z oczyszczalnią zlokalizowaną na zachód od wsi Płusy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć rezerwy terenu pod lokalizację zbiorowych oczyszczalni ścieków, z zapewnieniem koniecznych stref ochrony sanitarnej:

- należy zapewnić możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz sieci nowobudowanych,
- w pozostałych jednostkach osadniczych charakteryzujących się bardziej rozproszoną zabudową przewiduje się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych z okresowym wywożeniem taborem asenizacyjnym do zbiorczej oczyszczalni ścieków,
- wody opadowe z terenów wiejskich na obszarze gminy odprowadzane będą jak dotychczas powierzchniowo do gruntu lub pobliskich rowów melioracyjnych. Z terenów zagrożonych skażeniem wód (np. stacje benzynowe) wody opadowe można odprowadzać poprzez separatory.

## 12.3. Gospodarka odpadami

### 1) Uwarunkowania rozwoju:

składowanie i utylizacja odpadów odbywa się na składowisku w Korczowie na terenie gminy Biłgoraj, w ramach organizowanego „Kompleksowego systemu gospodarki odpadami na obszarze Roztocza Zachodniego”.

## 2) Kierunki rozwoju

w opracowywanym Studium przewiduje się rozwój dwustopniowego modelu gospodarki odpadowej, bazującego na wstępnym gromadzeniu odpadów w lokalnych wiejskich punktach gromadzenia odpadów oraz docelowym, pełnym cyklu obiegu odpadów, z możliwością składowania lub utylizacji odpadów na terenie gminy.

W planowanym rozwoju systemu gospodarki odpadowej przewiduje się ponadto:

- promocję selektywnej zbiórki odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenia,
- zwiększenie gospodarczego wykorzystania odpadów poprodukcyjnych,
- zmniejszenie ilości powstających odpadów poprzez promowanie technologii mało-odpadowych,
- prawidłowe zagospodarowanie terenów lokalizacji miejsc gromadzenia i składowania odpadów w celu maksymalnego ograniczenia uciążliwości,
- nadzór nad gospodarką odpadami niebezpiecznymi,
- likwidacja „dzikich wysypisk”, stwarzających zagrożenia dla czystości wód i obniżających walory krajobrazowe,

Docelowa gospodarka odpadami opiera się na ustaleniach „Planu gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego” oraz przepisach w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach.

Zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017 r., gospodarka odpadami prowadzona będzie w ramach Regionu Południowego oraz Zakład Zagospodarowania Odpadów w Biłgoraju.

### **12.4. Zaopatrzenie w gaz i ciepło**

1) Zakłada się zaopatrzenie mieszkańców gminy w gaz przewodowy ziemny.

W zamierzeniach inwestycyjnych Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S. A. w Warszawie znajduje się zagospodarowanie złóż gazu ziemnego w gminach: Biszczka, Księżpol i Łukowa. Jako źródło zasilania gminy Księżpol w gaz ziemny może służyć kolektor gazu o średnicy 150mm i ciśnieniu do 6,3Mpa, łączący projektowany na terenie gminy Biszczka Ośrodek Zbioru Gazu Biszczka – Księżpol z istniejącym Ośrodkiem Zbioru Gazu Dzików i końcówką krajowego systemu przesyłu.

Po wyczerpaniu zasobów złóż zasilających można będzie kontynuować zasilanie gminy gazem systemowym.

Na terenie Gminy zakłada się realizację gazociągu pod nazwą „KGZ Tarnogród – gazociąg przesyłowy”. Przedsięwzięcie ma na celu umożliwienie przesyłu gazu z Ośrodka przygotowania Gazu Markowice do Ośrodka Zbioru Gazu Biszczka-Księżpol i będzie polegać na budowie około 9-kilometrowego stalowego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 80 mm.

Wzdłuż gazociągu zakłada się ułożenie światłowodu, dzięki któremu nastąpi przesył danych eksploatacyjnych i pomiarowych z OPG Markowice do OZG Biszczka-Księżpol.

Odbiór gazu ziemnego nastąpi z istniejących odwiertów Markowice: M-3K, M-4, M-5. Gazociąg przesyłowy DN80 będzie przebiegał po terenach sołectw: Majdan Stary, Majdan Nowy, Zynie, Markowice, Księżpol.



Na terenie Gminy zlokalizowane są istniejące oraz zlikwidowane odwierty poszukiwawcze, dla których obowiązują strefy wolne od zabudowy w odległości:

- a) dla otworów czynnych ze strefą o promieniu  $R=50$  m,
- b) dla odwiertów zlikwidowanych ze strefą o promieniu  $R=5$  m.

Gmina Księżpol posiada rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia w następujących miejscowościach: Markowicze – Cegielnia, Księżpol, Majdan Nowy, Majdan Stary, Markowicze, Rogale.

Aktualnie mieszkańcy gminy korzystają z możliwości wyposażenia w zakresie gazu bezprzewodowego.

- 2) Obowiązuje zachowanie odległości pomiędzy obiektami terenowymi a gazociągami zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych oraz warunkami ustalonymi przez dysponenta sieci.
- 3) Ustala się, że gospodarka cieplna gminy bazować będzie na lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła.

Zakłada się docelowo stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło - zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło. Zakłada się modernizację systemów ogrzewania oraz termomodernizację budynków.

## **12.5. Energetyka**

### **12.5.1. Uwarunkowania rozwoju**

- 1) Przez obszar gminy przebiega odcinek napowietrznej linii wysokiego napięcia WN- 110 kV łączącej GPZ-ty istniejące w Biłgoraju i Tarnogrodzie. Linia ta nie jest wykorzystywana do bezpośredniego zasilania odbiorców z terenu gminy (brak odbiorów zasilanych na wysokim napięciu) i przebiega przez tereny rolne niezabudowane,
- 2) Zasilanie w energię elektryczną odbiorców z terenu gminy może odbywać 110/15kV w Tarnogrodzie, Biłgoraju lub Józefowie poprzez linie napowietrzne średniego napięcia 15 kV wyprowadzone z GPZ w Tarnogrodzie w kierunku GPZ-ów w Biłgoraju i Józefowie. W ten sposób linie magistralne SN-15 kV, które na terenie gminy występują wyłącznie w formie napowietrznej, posiadają zasilanie dwustronne z dwóch GPZ-ów, co w znaczącym stopniu podnosi pewność zasilania,
- 3) Stacje transformatorowe 15/04 kV na terenie gminy (ponad 60 sztuk) występują wyłącznie w wykonaniu słupowym i zasilane są odczepowo (jednostronnie). Powyższe rozwiązanie w znaczącym stopniu decyduje o istniejącej niskiej pewności zasilania odbiorców,
- 4) Na terenie gminy obecnie nie występuje deficyt mocy i energii elektrycznej, a stan linii wysokiego i średniego napięcia można uznać za zadawalający.
- 5) Dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych niewskazanych na rysunku Studium zależnie od aktualnych potrzeb, w sposób nie kolidujący z istniejącym zagospodarowaniem i prawną ochroną.

### **12.5.2. Kierunki rozwoju.**

- 1) W celu poprawy pewności zasilania odbiorców energii elektrycznej powinna nastąpić sukcesywna reelektryfikacja oraz w zależności od potrzeb odpowiednia przebudowa sieci średniego i niskiego napięcia i stacji transformatorowych SN/nn.

- 2) Rozbudowa sieci SN-15 kV, nn oraz stacji transformatorowych SN/nn projektowana jest stosownie do tempa wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną m.in. otwierania nowych terenów budowlanych.
- 3) W części południowo-wschodniej Gminy projektowana jest budowa linii 110 kV TARNOGRÓD - JÓZEFÓW.
- 4) Lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych powinna odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN-05100-1 oraz PN-76-051, przy zachowaniu odpowiednich stref wolnych od zabudowy:
  - dla linii WN 110kV – pas 36m (po 18m od osi linii),
  - dla linii SN 15kV – pas 15m,
  - dla linii Nn 0,4kV – pas 10m
  - dla linii kablowej 15kV i 0,4kV – pas 2m.
- 5) Zalesianie, zgodnie z PN-E-05100-1 wymaga pozostawienia pasa wolnego od wprowadzanego drzewostanu dla linii WN 110kV – 20m, dla linii SN i Nn – 10m, z możliwością wykorzystania jego dla gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania ich wysokości nie przekraczających 2m, pozostawienie wokół słupów powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4m.
- 6) Lokalizacja planowanych stacji transformatorowych oraz ich ilość wymaga uzgodnień z zarządcą sieci.
- 7) W związku z rozwojem metod pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii, na terenie Gminy możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Szczegółowa lokalizacja tego typu przedsięwzięć wraz z infrastrukturą towarzyszącą nastąpi na etapie sporządzenia projektów budowlanych, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz jej odprowadzanie do sieci będzie się odbywać zgodnie z warunkami zarządcy sieci.

Na rysunku studium wskazuje się lokalizację parku elektrowni wiatrowych na terenach rolnych wsi Korchów Pierwszy, zaś dla lokalizacji biogazowni wskazuje się tereny rolne wsi Przymiarki.

Lokalizacja oraz parametry inwestycji w zakresie alternatywnych źródeł energii powinny odpowiadać wytycznym zawartym w Wojewódzkim Programie Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego. W myśl Programu, realizacja zadań z zakresu elektroenergetyki w pełni powinna zaspokajać zapotrzebowanie ludności i gospodarki regionu na energię elektryczną, opierając się na zrównoważonym rozwoju, nie oddziałując znacząco na środowisko i zdrowie ludzi. Biorąc pod uwagę korzyści, jakie może osiągnąć Gmina z lokalizacji alternatywnych źródeł energii dopuszcza się wykorzystanie:

- 1) energii wiatrowej – wg Wojewódzkiego Programu Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego, Gmina Księżpol posiada dogodne warunki dla tego typu przedsięwzięć. Pod tereny rozwoju energetyki wiatrowej przeznaczają się obszary sołectwa Korchów Pierwszy, wskazany na załączniku graficznym do studium,
- 2) biomasy – proponuje się pozyskiwanie energii powstałej w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych.

Produkcja biogazu oparta wyłącznie na surowcach roślinnych np. kukurydzy, może wprowadzić trwałe zmiany w strukturach upraw i rozłogach pól oraz w znaczny sposób zmniejszyć bioróżnorodność przyrodniczą na znacznych przestrzeniach. Z uwagi na potencjalną uciążliwość biogazowi proponuje się lokalizowanie inwestycji w terenach oddalonych od zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonych pod funkcje produkcyjne i techniczne;

- 3) energii solarnej – proponuje się lokalizację instalacji słonecznych dla potrzeb indywidualnych użytkowników w obrębie posesji lub dla zasilania niewielkich zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

Zaleca się w zakresie energetyki słonecznej nie lokalizowanie elektrowni słonecznych zajmujących powyżej 1,0 ha powierzchni terenu na:

1. obszarach chronionych na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody lub obszarach przewidzianych do objęcia taką ochroną,
2. obszarach dolin rzecznych i korytarzy ekologicznych, w tym obszarach zagrożonych powodzią,
3. obszarach o wysokich walorach krajobrazowych, w tym terenach ekspozycji krajobrazowej, panoram i przedpól punktów widokowych,
4. obszarach gruntów ornych objętych ochroną prawną gleb klas I-III.

Przy sytuowaniu siłowni wiatrowych w pobliżu napowietrznych linii elektroenergetycznych należy stosować następujące wymagania w zakresie odległości siłowni od linii:

- 1) zalecane wymagania dla linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV:

Wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV należy wyznaczyć pasy techniczne, w których przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakikolwiek jej element (w szczególności łopaty siłowni). Oś symetrii pasa technicznego wyznaczać powinny słupy.

Szerokość pasów technicznych dla danego typu linii:

Rodzaj linii	Linia jednotorowa	Linia dwutorowa
Linie niskiego napięcia (do 1 kV)	20 m	25 m
Linie średniego napięcia (do 45 kV)	25 m	30 m

- 2) zalecane wymagania dla linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 45 kV

W przypadku linii o napięciu powyżej 45 kV wymagana odległość posadowienia siłowni wiatrowej od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej powinna być większa niż  $3d$ , gdzie „d” jest średnicą (w metrach) koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.”

## 12.6. Telekomunikacja

### 12.6.1. Uwarunkowania rozwoju.

- 1) Obsługę gminy w zakresie telefonii przewodowej zapewnia Telekomunikacja Polska S.A. Gmina położona jest w strefie numeracyjnej Zamość (084) i okręgu telefonicznym Biłgoraj.
- 2) Obsługę w zakresie telefonii bezprzewodowej świadczą operatorzy działający na rynku telekomunikacyjnym.

- 3) Przez obszar gminy przebiega telefoniczny międzyokręgowy kabel światłowodowy łączący centrale okręgowe w Biłgoraju i Tarnogrodzie oraz jego odgałęzienia (ok. 2 km) z centralą miejscową końcową w Księżpolu,
- 4) Bezpośrednią obsługę telekomunikacyjną gminy zapewnia automatyczna centrala elektroniczna istniejąca w Księżpolu oraz w Majdanie Nowym.

#### **12.6.2. Kierunki rozwoju.**

- 1) Niezbędna jest rozbudowa pojemności centrali telefonicznej w Księżpolu oraz w Majdanie Nowym i sieci telekomunikacyjnych dla istniejących terenów budowlanych oraz sukcesywnie dla terenów nowych.
- 2) Sieć telefonii komórkowej (stacje bazowe) powinna zapewniać pełne pokrycie obszaru gminy.
- 3) Podstawową formą realizacji nowych i modernizowanych sieci telekomunikacji przewodowej winny być kable światłowodowe i miedziane doziemne.
- 4) Należy uwzględnić rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez zapewnienie dostępności do nowoczesnych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych – przewodowych i bezprzewodowych (w tym dostępu do Internetu szerokopasmowego).

### **13. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA GŁÓWNYCH JEDNOSTEK FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH**

#### **13.1. Strefowanie terenu gminy - podział na jednostki funkcjonalno-przestrzenne (strefy)**

Zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają charakter i fizjonomię jednostek funkcjonalno-przestrzennych, chłonność środowiska przyrodniczego, uwarunkowania kulturowe i ochrony krajobrazu.

Uwzględniając powyższe kryteria w Studium, cały obszar gminy został podzielony na 19 jednostek = stref funkcjonalno-przestrzennych:

- |           |                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------|
| Strefa 1  | - Majdan Rogale                                       |
| Strefa 2  | - Mozaika polno - leśna Kycówka - Borek               |
| Strefa 3  | - Wieś Zanie                                          |
| Strefa 4  | - Gliny                                               |
| Strefa 5  | - Cegielnia Markowicze                                |
| Strefa 6  | - Króle Stare                                         |
| Strefa 7  | - Las Księżpol                                        |
| Strefa 8  | - Enklawa Lipowiec                                    |
| Strefa 9  | - Taras Nadzalewowy Tanwi: Markowicze - Zanie         |
| Strefa 10 | - Dolina Tanwi                                        |
| Strefa 11 | - Strefa przyzboczowa Doliny Tanwi                    |
| Strefa 12 | - Księżpol                                            |
| Strefa 13 | -Wieś Zynie                                           |
| Strefa 14 | - Zbocze Paskowyżu Tarnogrodzkiego - strefa Księżpola |
| Strefa 15 | - Dolina Środkowej Złotej Nitki                       |
| Strefa 16 | - Zespół wsi Przymiarki - Rakówka - Budzyń            |
| Strefa 17 | - Zbocze Paskowyżu Tarnogrodzkiego - strefa Korchowa  |
| Strefa 18 | - Zespół wsi Płusy - Korchów                          |
| Strefa 19 | - Dolina Górnej Złotej Nitki                          |

We wszystkich strefach zagrożonych oddziaływaniem wód powodziowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć potencjalne tereny zalewowe, zagrożone 200-letnimi wodami powodziowymi oraz występowaniem zastoisk i podtopień w okresach roztopów i intensywnych opadów. Na terenach zagrożonych oddziaływaniem wód powodziowych (obszary osuwiskowe na terenach przybrzeżnych oraz zagrożone rozmyciem w czasie wezbrań powodziowych) należy unikać lokalizowania obiektów kubaturowych, a w szczególnych wypadkach dopuszczających zabudowę, rozwiązania konstrukcyjne muszą uwzględniać zagrożenia powodziowe.

Należy dążyć do przeznaczania terenów osuwiskowych oraz narażonych na erozję powierzchniową pod zalesienia lub użytki zielone.

Obowiązuje zabezpieczenie w planie obustronnych pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych o szerokości min. 15 m dla potoków i 50 m dla rzek (licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej), celem umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, umożliwienia administratorowi cieków prowadzenie robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków oraz ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych. Pasy ochronne powinny być wykluczone spod inwestycji związanych z lokalizacją nowej zabudowy kubaturowej.

### **13.2. Charakterystyka, kierunki ochrony i zagospodarowania stref**

1. Zmiana niniejszego Studium pozwala na wykorzystanie dogodnych uwarunkowań i walorów ekologicznych oraz rekreacyjno - turystycznych gminy, bezpośrednio wpływających na aktywizację społeczno-gospodarczą. Określenie nowych kierunków pozwalających na podniesienie kondycji gospodarczej Gminy wiąże się z oczekiwaniami na progresywną tendencję w strukturze demograficznej, zaś schemat wsi wielofunkcyjnych wydaje się być szansą na zatrzymanie migracji do miast.

W I zmianie studium głównymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego w obrębie Gminy Księżpol jest:

- 1) zmiana układów osadniczych wsi na zasadzie uzupełnień zabudowy istniejącej oraz kontynuacji zabudowy przy ciągach komunikacyjnych poprzez wyznaczenie nowych terenów pod rozwój zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i letniskowej, z wyposażeniem w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, przy zachowaniu wysokich standardów jakości środowiska i krajobrazu;
- 2) kształtowanie centrum usługowego sołectw Księżpol, Majdan Nowy, Stare Króle;
- 3) dopuszczenie działalności usługowej i wytwórczej, przy jednoczesnym uwzględnieniu standardów jakości środowiska;
- 4) wyznaczenie terenu przedsiębiorczości gospodarczej w Majdanie Nowym, przy zachowaniu wysokich standardów jakości środowiska i krajobrazu;
- 5) rozwój systemu infrastruktury technicznej w zakresie wyznaczenia terenów związanych z:
  - a) wydobyciem gazu ziemnego w obrębie jednostek osadniczych: Majdan Stary, Majdan Nowy, Zynie, Markowicze, Księżpol;
  - b) lokalizacją parku elektrowni wiatrowych w obrębie geod. Korchów;
  - c) lokalizacją biogazowni opartej na technologii mieszanej w obrębie geod. Przymiarki;
  - d) lokalizacją planowanej oczyszczalni ścieków w Zaniach oraz ujęć wód podziemnych w obrębie Gminy.

Atutem dla rozwoju gospodarczego gminy jest szlak drogowy z Lublina przez Biłgoraj do Przeworska (droga wojewódzka 835). Plan zagospodarowania województwa lubelskiego przyjmuje, że zasadnicze znaczenie dla gospodarki województwa mają stanowić tzw. pasma wzmożonej aktywności gospodarczej wzdłuż szlaków komunikacyjnych drogowych i kolejowych powiązanych z przejściami granicznymi. Gmina Księżpol zaliczona jest do pasma uzupełniającego wzmożonej aktywności gospodarczej o znaczeniu międzyregionalnym. Projektowana w zmianie studium w Majdanie Nowym, strefa przedsiębiorczości ma za zadanie skupiać różne formy działalności pozarolniczej.

## **2. Charakterystyka terenów objętych II zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Księżpol:**

### **1) dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenów objętych II zmianą Studium stanowią użytki rolne z terenami zakrzewień i zadrzewień:**

- a) w Przymiarkach są to tereny przekształcone rolniczo,
- b) w Rogalach tereny przekształcone rolniczo w sąsiedztwie osadnictwa rolniczego oraz budownictwa usługowego,
- c) w Majdanie Nowym są to tereny przekształcone rolniczo z zadrzewieniami i zakrzewieniami,

### **2) formy ochrony prawnej i planistycznej:**

- a) tereny objęte II zmianą studium zlokalizowane są w północnej i środkowej części gminy:
  - teren w miejscowości Rogale położony jest w sąsiedztwie Obszaru Natura 2000 /PLB060008/ Puszcza Solska oraz w sąsiedztwie Obszaru Natura 2000 /PLH060097/ Dolina Dolnej Tanwi,
  - teren w miejscowości Majdan Nowy położony jest w Obszarze Natura 2000 /PLB060008/ Puszcza Solska oraz w Obszarze Natura 2000 /PLH060097/ Dolina Dolnej Tanwi,
  - teren w Przymiarkach sąsiaduje bezpośrednio z Obszarem Natura 2000 /PLB060008/ Puszcza Solska oraz położony jest w Obszarze Natura 2000 /PLH060097/ Dolina Dolnej Tanwi,
- b) na terenach objętych zmianą nie występują pomniki przyrody,
- c) tereny objęte zmianą studium funkcjonują poza strefami ekotonowymi lasów i wód,
- d) tereny objęte zmianą studium nie podlegają ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
  - teren w miejscowości Rogale stanowi grunty orne kl. RIVb,
  - teren w miejscowości Majdan Nowy stanowi grunty orne kl. RIVb-RVI, łąki trwałe łIV-łV oraz pastwiska PsVI,
  - teren w Przymiarkach to grunty orne kl. RIVa-RV, łąki trwałe łV oraz pastwiska PsV,
- e) udokumentowane złoża surowców naturalnych:
  - niewielka część południowa terenu w Majdanie Nowym zlokalizowana jest w obszarze udokumentowanych złóż surowców gazu ziemnego: 14167 GZ Markowice.  
Zmiana studium nie zmieni charakteru zagospodarowania terenu w niniejszym obszarze.

f) tereny objęte zmianą Studium nie są zagrożone powodzią lub wezbraniem w okresie roztopów i intensywnych opadów atmosferycznych oraz nie są narażone na osuwanie się mas ziemnych,

g) ochrona wód podziemnych i powierzchniowych:

- tereny objęte zmianą studium zlokalizowane są w Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2200127,
- teren w miejscowości Rogale zlokalizowany jest w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Czarna Łada do Braszczy (PLRW2000172286289)
- tereny w miejscowościach Majdan Nowy i Przymiarki, zlokalizowane są w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Tanew od Muchy do Łady (PLRW200019228599).

Zmiana Studium nie będzie negatywnie wpływać na osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego tych wód.

Zagospodarowanie oraz zabudowę terenów objętych II zmianą Studium podporządkowuje się zasadom określonym w określonych w niniejszym Studium ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA GŁÓWNYCH JEDNOSTEK FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH.

## 2. Charakterystyka dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów objętych III zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Księżpol:

### 1) teren 1.PRU - Strefa 12 - Księżpol

<b>dotychczasowe przeznaczenie terenu</b>	tereny łąk, pastwisk, tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi
<b>zagospodarowanie terenu</b>	budynki przedsiębiorstwa rolnego, budynki gospodarcze, zbiornik wód stojących, zadrzewienia, zakrzewienia
<b>uzbrojenie techniczne</b>	dostęp do drogi publicznej (droga powiatowa nr 2934L) po terenie własnym, dostępność do infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej, wodociągu gminnego
<b>stan własności</b>	własność prywatna

### 2) teren 1.U - Strefa 12 - Księżpol

<b>dotychczasowe przeznaczenie terenu</b>	usługi oświaty
<b>zagospodarowanie terenu</b>	plac miejski, teren wolny od zabudowy
<b>uzbrojenie techniczne</b>	dostęp do drogi publicznej (droga gmina – ul. Przemysłowa droga powiatowa nr 2940L – ul. Biłgorajska), dostępność do infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej, wodociągu gminnego
<b>stan własności</b>	własność Gminy Księżpol

### 3) teren 2.U - Strefa 18 Zespół wsi Płusy -Korchów

<b>dotychczasowe przeznaczenie terenu</b>	tereny łąk, pastwisk,
<b>zagospodarowanie terenu</b>	budynek gospodarczy, uprawy rolne
<b>uzbrojenie techniczne</b>	dostęp do drogi publicznej (droga powiatowa nr 2956L)po terenie własnym, dostępność do infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, wodociągu gminnego
<b>stan własności</b>	własność prywatna

#### 13.2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej Gminy Księżpol oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianami

W zmianie studium przewiduje się wzrost przestrzenno-gospodarczy, którego zakres określony został przez wyznaczenie terenów inwestycyjnych, zasadniczo związanych z wyznaczeniem nowych terenów mieszkaniowych a także terenami przedsiębiorczości gospodarczej.

1. Tereny objęte I zmianą w podziale na jednostki funkcjonalno - przestrzenne /strefy/ określono w poniższej tabeli /z wyłączeniem infrastruktury technicznej tj. projektowanych ujęć wody, projektowanych linii gazociągów, udokumentowanych złóż surowców naturalnych, obiektów biogazowi i parku elektrowni wiatrowych/.



Lp	Jednostka funkcjonalno – przestrzenna /strefa/	Powierzchnia projektowanych terenów /w hektarach/							
		tereny budownictwa mieszkaniowego w tym: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.	tereny zabudowy usługowej	tereny przedsiębiorczości gospodarczej	tereny usług sportu i rekreacji	tereny wskazane do zalesień	tereny budownictwa rekreacji indywidualnej i usług turystyki	wsie i tereny preferowane do funkcji agroturystycznej oraz funkcji turystyki i budownictwa rekreacji indywidualnej	
		1	2	4	5	6	7	8	
1	Strefa I - Majdan Rogale	39,85	2,91	21,73	1,10	-	-	10,10	
3	Strefa 3 – Wieś Zanie	0,30	0,54	-	-	-	-	-	
4	Strefa 4 - Gliny	3,01	-	-	-	-	-	-	
5	Strefa 6 – Króle Stare	4,80	-	-	-	-	-	-	
6	Strefa 7 – Las Księżpol	6,61	-	-	-	-	9,51	-	
7	Strefa 8 Enklawa Lipowiec	25,60	-	-	-	-	-	21,79	
8	Strefa 9 - Taras Nadzalewowy Tanwi: Markowice - Zanie	7,84	-	-	-	-	-	11,36	

9	Strefa 10 - Dolina Tanwi	5,10	8,40	2,36	-	8,60	-	5,11	
10	Strefa 11 - Strefa przyboczowa Doliny Tanwi	10,36	-	-	-	-	-	-	
11	Strefa 12 - Księżpol	33,74	-	-	-	-	-	-	
12	Strefa 14 - Zbocze Paskowyżu Tarnogrodzkiego - strefa Księżpola	11,57	-	-	-	-	-	-	
13	Strefa 15 - Dolina Środkowej Żłotej Nitki	11,80	-	-	-	21,64	-	-	
14	Strefa 16 - Zespół wsi Przymiarki - Rakówka - Budzyń	11,84	-	-	-	-	-	-	
15	Strefa 17 - Zbocze Paskowyżu Tarnogrodzkiego - strefa Korchowa	14,30	0,91	-	-	-	-	-	
16	Strefa 18 Zespół wsi Płusy-Korchów	3,51	-	-	-	-	-	-	
17	Strefa 19 - Dolina Górnej Żłotej Nitki	0,58	1,50	-	-	-	-	-	
18	<b>Łączne powierzchnie objęte I zmianą Studium</b>	<b>190,81</b>	<b>14,26</b>	<b>21,96</b>	<b>1,10</b>	<b>30,24</b>	<b>9,51</b>	<b>48,36</b>	

2. Bilans terenów wyznaczonych w II zmianie Studium - stan wg rysunku Studium w podziale na jednostki funkcjonalno-przestrzenne (strefy)

1) Strefa I - Majdan Rogale – powierzchnia około 1445,0 ha

W II zmianie Studium wyznaczono w obrębie geod.:

a) Rogale - tereny zabudowy zagrodowej o powierzchni około 0,5 ha,

b) Majdan Nowy - tereny usług sportu i rekreacji o powierzchni około 3,0 ha,

2) Strefa 11 Strefa przyboczowa Doliny Tanwi – powierzchnia około 476,90 ha

W II zmianie Studium wyznaczono w obrębie geod. Przymiarki teren przeznaczony pod lokalizację ogniw fotowoltaicznych o powierzchni około 4,0 ha.

### 13.2.2. Szczegółowe ustalenia dla terenów wyznaczonych w Studium

1. W załączniku graficznym do zmiany Studium ustala się następujące rodzaje i sposoby oznaczeń terenów budownictwa i zagospodarowania terenów:

- **kolor brązowy** - tereny projektowanej zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami. Ponadto są to tereny związane z obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną,
- **kolor czerwony** – tereny zabudowy usługowej, do których zalicza się tereny zakładów usługowych oraz usług o charakterze komercyjnym wraz z zielenią izolacyjną, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną,
- **kolor fioletowy** - tereny o wiodącej funkcji przedsiębiorczości gospodarczej produkcyjnej i usługowej – tereny projektowanych zakładów produkcyjnych i usługowych wraz z zielenią izolacyjną, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Przy lokalizacji inwestycji w tych strefach istotny jest stopień oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko i człowieka, zaś profil działalności dowolny. Wyklucza się inwestycje mogące wywoływać znaczące oddziaływania na środowisko. W granicach projektowanej strefy należy wprowadzić zieleń o charakterze izolacyjnym. Planowane inwestycje powinny mieć formę zorganizowaną,
- **kolor zielony z czerwonym szrafem** – tereny usług sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą techniczną i dojazdem. W terenie usług sportu i rekreacji wyznaczonym w II zmianie Studium wskazuje się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury (bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej).
- **poziomy szraf w kolorze zielonym** – tereny do zalesienia obejmujące grunty rolne klasy IV i V,
- **kolor jasnozielony** – teren cmentarza - planowane powiększenie areału cmentarza w Księżpolu,
- **linia koloru fioletowego** – obszary złóż surowców naturalnych – tereny powierzchniowej eksploatacji,
- **kolor brązowy i szraf w kolorze ciemnozielonym i jasnozielonym** – wsie i tereny preferowane do funkcji agroturystycznej oraz funkcji turystyki i budownictwa rekreacji indywidualnej - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnione zespołami zabudowy noclegowo-usługowej /sezonowej i całorocznej/, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną,
- **kolor brązowy i szraf w kolorze jasnozielonym** – tereny budownictwa rekreacji indywidualnej i usług turystyki - w których formy wypoczynku oparte są o bazę noclegową i aktywność rekreacyjną związaną z usługami turystyki np. pensjonat, oraz z

indywidualną zabudową letniskową w otoczeniu przyrodniczym, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

**2.** Dla wydzielonych terenów w stosunku do rysunku II zmiany Studium przyjmuje się następujące objaśnienia użytych symboli :

- 1RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 1US - tereny usług sportu i rekreacji,
- 1P - tereny lokalizacji farmy fotowoltaicznej.

**3.** W zakresie ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi oraz ochrony mienia:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem wykluczenia negatywnego znaczącego oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) w PZWL w ramach przeciwdziałania uciążliwościom akustycznym generowanym przez ruch komunikacyjny wskazuje się nie lokalizowanie (w lokalnych dokumentach planistycznych) funkcji wrażliwych na uciążliwości hałasu na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych drogowych powiązań transportowych, na których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu m.in. należy do nich droga wojewódzka nr 835 przebiegająca przez Gminę Księżpol.

**4.** Dla terenów wydzielonych w III zmianie Studium przyjmuje się następujące ustalenia dla użytych symboli :

- 1) 1.PRU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z obsługą rolnictwa
  - a) zagospodarowanie podstawowe: baza sprzętowo-magazynowa produkcji roślinnej, przetwórstwo rolne, zorganizowana działalność ogrodnicza,
  - b) funkcja uzupełniająca: obiekty usługowe – sprzedaż produkowanego asortymentu,
  - c) dla terenu 1.PRU ustala się:
    - kontynuację dotychczasowego przeznaczenia terenów,
    - możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających w formie funkcji towarzyszącej podstawowemu zagospodarowaniu,
    - uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska, z uwzględnieniem lokalizacji w sąsiedztwie form ochrony przyrody,
    - wprowadzenie terenów zieleni izolacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o funkcji kolizyjnej z przeznaczeniem PRU,
    - zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
    - bilansowanie ilości miejsc postojowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
  - d) parametry zabudowy i zagospodarowania:
    - maksymalna pow. zabudowy - 60%,
    - maksymalna wysokość budynków - 15 m,
    - min. pow. biologicznie czynna - 10 %,

e) minimalna pow. działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

2) 1.U - tereny zabudowy usługowej

a) zagospodarowanie podstawowe: zabudowa usług publicznych (kultury, oświaty, nauki), urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, imprez masowych,

b) funkcja uzupełniająca: zabudowa handlu, gastronomii, turystyki, usług związanych z komunikacją,

c) dla terenu 1.U ustala się:

- możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających w formie funkcji towarzyszącej podstawowemu zagospodarowaniu,
- wprowadzenie terenów zieleni urządzonej,
- uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- bilansowanie ilości miejsc postojowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,
- kształtowanie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,

d) parametry zabudowy i zagospodarowania:

- maksymalna pow. zabudowy - 60%,
- maksymalna wysokość budynków - 12 m,
- min. pow. biologicznie czynna - 20 %,
- minimalna pow. działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.

3) 2.U - tereny zabudowy usługowej

a) zagospodarowanie podstawowe: zabudowa usługowa, nieuciążliwe rzemiosło,

b) dla terenu 2.U ustala się:

- uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska,
- wprowadzenie terenów zieleni izolacyjnej (w przypadku zaistnienia takiej konieczności),
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- bilansowanie ilości miejsc postojowych w zależności od potrzeb i dostępności terenu,

c) parametry zabudowy i zagospodarowania:

- maksymalna pow. zabudowy - 60%,
- maksymalna wysokość budynków - 10 m,
- min. pow. biologicznie czynna - 20 %,
- minimalna pow. działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>.

Ustalenia przyjęte w III zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Książpol, posiadają charakter orientacyjny, co oznacza, że szczegółowe rozwiązania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wskaźników dotyczących zagospodarowania, będzie regulować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obszarze III zmiany Studium wyklucza się możliwość realizacji zabudowy i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących oddziaływać znacząco na środowisko.

**5. Dla terenów wydzielonych w IV zmianie Studium przyjmuje się następujące ustalenia dla użytych symboli:**

- 1)** teren 1RM w miejscowości Gliny – tereny zabudowy zagrodowej (po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV w uzgodnieniu z zarządcą sieci),
- 2)** teren 2RM w miejscowości Markowicze - teren zabudowy zagrodowej,
- 3)** teren 3RM w miejscowości Kulasze - teren zabudowy zagrodowej.

Dla wydzielonych terenów oznaczonych symbolem RM ustala się dopuszczenie:

- wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - wprowadzenia nieuciążliwych usług w formie funkcji towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu terenu,
  - wprowadzenia funkcji agroturystycznej, funkcji turystyki i budownictwa rekreacji indywidualnej,
- oraz:
- utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do otoczenia (jak dla zabudowy mieszkaniowej),
  - uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska,
  - uwzględnienie wymagań związanych z lokalizacją w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Tanew,
  - zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.
- 4)** teren 4U, 5U w miejscowości Gliny – teren zabudowy usługowej, dla którego ustala się:
    - dbałość o formę architektoniczną nowej zabudowy, wkomponowaną w lokalny krajobraz,
    - uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska,
    - zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
  - 5)** teren 6RZL w miejscowości Rakówka – teren do zalesienia, dla którego ustala się:
    - dostosowanie składu gatunkowego drzewostanu do siedliska,
    - uwzględnienie wymagań związanych z lokalizacją w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Tanew.
  - 6)** teren 7PG w miejscowości Króle - teren eksploatacji powierzchniowej (obszar i teren górniczy złoża ceramiki budowlanej MARKOWICZE), dla którego ustala się:
    - przeznaczenie dla eksploatacji surowców oraz lokalizacji zabudowy, obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją surowców,
    - uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska,
    - zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
  - 7)** rozwój infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych ciągów komunikacyjnych (drogi wewnętrzne (w tym w Majdanie Starym do obsługi terenu usług sportu), ciągi pieszo-rowerowe, drogi do obsługi pól) wynikających z potrzeb gminy dla zapewnienia odpowiedniego poziomu usług transportowych oraz budowę mostu na rzece Tanew w rejonie terenu 6RZL, w granicach jednostki osadniczej - Strefa 10 Dolina Tanwi, dla której ustala się:

- zachowanie odpowiedniej odległości od budynków mieszkalnych i obiektów rekreacyjno-sportowych,
- uwzględnienie wymagań związanych z ochroną środowiska,
- uwzględnienie wymagań związanych z lokalizacją w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Tanew.

Lokalizacja mostu na rzece Tanew w rejonie terenu 6RZL powiązana jest z gminnym układem drogowym.

Ponadto, w obszarach objętych zmianami:

- zakazuje się realizacji zabudowy i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących oddziaływać znacząco na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie występowania poważnych awarii w granicach zwartej zabudowy wsi.

Szczegółowe rozwiązania dla terenów objętych IV zmianą Studium, dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania, będzie regulować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o analizę uwarunkowań istniejącego stanu zagospodarowania, z poszanowaniem tradycji oraz harmonijnego kształtowania przestrzeni.

## **6. USTALENIA DLA TERENÓW OBJĘTYCH V ZMIANĄ STUDIUM**

Dla terenów wydzielonych w ramach V zmiany Studium przyjmuje się następujące symbole:

<b>RM.MN</b>	<b>teren zabudowy zagrodowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
<b>ML.MN</b>	<b>teren zabudowy rekreacji indywidualnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
<b>P.U</b>	<b>teren zabudowy produkcyjnej i usługowej.</b>

V zmiana Studium dotyczy punktowych zmian w skali gminy, dla których przyjmuje się zasadę kontynuacji kierunków zagospodarowania przyjętych dla ustalonych w Studium Jednostek Funkcjonalno – Przestrzennych, w których znajdują się poszczególne tereny.

V zmiana Studium kształtuje następujące kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, gminy Księżpol:

### **1) teren (RM.MN) w granicach układu osadniczego wsi Rogale, zlokalizowany w granicach Strefy 1 – Majdan Rogale:**

- a) cel zmiany Studium – kontynuacja funkcji budownictwa mieszkaniowego w granicach układu osadniczego wsi Rogale,
- b) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu (działki budowlanej):
  - utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do otoczenia,
  - dopuszczenie nieuciążliwych usług w formie funkcji towarzyszącej,
  - dopuszczenie funkcji agroturystycznej,

- zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenu oraz niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną
- c) wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu (działki budowlanej):
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 %,
  - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - maksymalna wysokość nowej zabudowy – 12 m
  - maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 2,

**2) teren (P.U) w miejscowości Majdan Stary zlokalizowany w granicach Strefy 1 – Majdan Rogale:**

Zmianę wyznacza się w części kompleksu leśnego oraz enklawy polno – łąkowej w miejscowości Majdan Stary:

- a) cel zmiany Studium – kontynuacja funkcji produkcyjnej i usługowej dla rozwoju istniejącego przedsiębiorstwa produkcyjno-usługowego specjalizującego się m. in. w produkcji kompleksowych systemów ogrodzeń,
- b) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu (działki budowlanej):
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem wykluczenia negatywnego znaczącego oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
  - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - w związku z lokalizacją stanowisk archeologicznych AZP 94-83/11, AZP 94-83/12, AZP 94-83/13, zagospodarowanie i użytkowanie terenów podlega przepisom szczegółowym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,
  - zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenu oraz niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- c) wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu (działki budowlanej):
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 %,
  - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
  - maksymalna wysokość nowej zabudowy – 14 m
  - maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 3,

**3) teren (RM.MN) w miejscowości Markowicze zlokalizowany w granicach Strefy 6 Króle Stare:**

- a) cel zmiany Studium – usankcjonowanie zabudowanych i zagospodarowanych terenów zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej) w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 835,
- b) szczególne uwarunkowania: teren zlokalizowany w zasięgu: korytarza ekologicznego GKPdC-1A Puszcza Solska, stanowiska archeologicznego AZP 94-83/5,
- c) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu (działki budowlanej):
- utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do otoczenia,
  - dopuszczenie nieuciążliwych usług w formie funkcji towarzyszącej,



- dopuszczenie funkcji agroturystycznej,
- w związku z lokalizacją w zasięgu stanowiska archeologicznego AZP 94-83/5, zagospodarowanie i użytkowanie terenu podlega przepisom szczegółowym z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenu oraz niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną

**d) wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu (działki budowlanej):**

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 %,
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy – 12 m
- maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 2,

**4) teren (P.U) wyznacza się w centrum miejscowości Księżpol w Strefie 12 Księżpol:**

**a)** cel zmiany Studium – wyznaczenie obszaru zabudowy produkcyjnej i usługowej w centrum Księżpola w ramach utrwalenia istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania oraz wzmocnienia funkcji usługowej obejmującej usługi publiczne i komercyjne,

**b)** zasady zagospodarowania i użytkowania terenu (działki budowlanej):

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem wykluczenia negatywnego znaczącego oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- ograniczenie negatywnego wpływu terenów przemysłowych na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową poprzez np. tworzenie pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej (w postaci wielopiętrowej zieleni izolacyjnej), organizację obsługi komunikacyjnej o odpowiednich parametrach, strefowanie zabudowy przemysłowej na styku z zabudową chronioną akustycznie (zabudową mieszkaniową),
- niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenu oraz niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- poprawa dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami do budynków i przestrzeni publicznych,

**c)** wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu (działki budowlanej):

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5 %,
- maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy – 14 m
- maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 3,

**5) teren (ML.MN) wyznacza się w miejscowości Zynie w Strefie 13 Zynie:**

- a) cel zmiany Studium – kontynuacja funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) szczególne uwarunkowania: teren zlokalizowany w granicach: korytarza ekologicznego GKPdC-B Lasy Janowskie, obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Tanwi (PLH 060097), obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
  - utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do otoczenia,
  - dopuszczenie nieuciążliwych usług w formie funkcji towarzyszącej,
  - zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
  - zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz niezbędnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
  - uwzględnienie wymagań związanych z lokalizacją w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Tanew wg ustaleń Rozdziału 19 niniejszego Studium,
- d) wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu (działki budowlanej):
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 %,
  - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - maksymalna wysokość nowej zabudowy – 10 m,
  - maksymalna ilość kondygnacji – 2.

Przeznaczenie terenów o funkcjach RM.MN, P.U, ML.MN należy traktować jako alternatywne lub mieszane, zdefiniowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**13.2.3. Ustalenia wiążące dla terenów budownictwa mieszkaniowego i letniskowego oraz na terenach użytków rolnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

Dla zapewnienia ładu przestrzennego w obrębie obszarów objętych zmianą Studium uwzględniając oczekiwania oraz potrzeby Gminy określa się wymagania:

- 1) kształtowania nowej zabudowy w harmonii z tradycyjną zabudową oraz krajobrazem kulturowym,
- 2) w zakresie gabarytów budynków, charakteru zabudowy i pokryć dachowych:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych z kondygnacją poddasza włącznie,
    - dla zabudowy usług publicznych i komercyjnych – do trzech kondygnacji nadziemnych z kondygnacją poddasza włącznie,
    - dla zabudowy produkcyjnej i gospodarczej – należy przeanalizować formę obiektu uwzględniając wkomponowanie w krajobraz,
  - b) stosowanie dachów dwu- i wielospadowych, preferowane są dachy dwuspadowe, symetryczne (z możliwością fragmentarycznych modyfikacji (np. naczółkowe) o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 40-45<sup>o</sup>),
    - stosowanie przedłużonych okapów, ganków, werand itp. nawiązujących do tradycji lokalnych,

- 3) optymalna powierzchnia działek budowlanych:
- dla zabudowy zagrodowej – min. powierzchnia 2500 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. powierzchnia 800 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy rekreacyjnej /letniskowej, pensjonatowej/ - min. powierzchnia 1500 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów objętych strefą przedsiębiorczości gospodarczej wskazuje się potrzebę scalania i wtórnego podziału działek, po uprzednim opracowaniu programu funkcjonalno-przestrzennego,
  - dla terenów produkcji, usług i specjalistycznych gospodarstw rolnych – wg potrzeb.

Ponadto, w zakresie kształtowania zabudowy określa się:

- 1) możliwość lokalizacji obiektów usługowych o charakterze nieuciążliwym, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej, przy założeniu, że:
  - a) obiekty usługowe mogą być realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako towarzyszące obiekty wolnostojące,
  - b) zbliżenie lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących do linii rozgraniczenia drogi może nastąpić po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) możliwość zbliżenia zabudowy gospodarczej i inwentarskiej do granicy działki sąsiedniej lub lokalizacji tej zabudowy na granicy z działką sąsiednią,
- 3) możliwość przekształcenia zabudowy zagrodowej zbędnej dla produkcji rolnej na cele nierolnicze, w tym letniskowe, z uwzględnieniem wymogów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W przypadku terenów, które nie uzyskają zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze można przeznaczać je pod zabudowę zagrodową z zakazem lokalizacji ferm hodowlanych.

Na terenach objętych zmianą Studium obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

Na terenach użytków rolnych nie objętych ochroną planistyczną (w tym krajobrazu) dopuszcza się lokalizację inwestycji takich jak: duże fermy hodowlane, duże gospodarstwa ogrodniczo - szklarniowe oraz uzasadnione gospodarczo zakłady produkcyjno – usługowe, których usytuowanie w wyznaczonych terenach budowlanych ze względu na przekroczenie standardów środowiskowych byłoby niemożliwe, pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

#### **13.2.4. Charakterystyka, kierunki ochrony i zagospodarowania stref**

##### **Strefa 1 Majdan Rogale**

Mozaika polno - łąkowo - leśna z trzema wyraźnie rysującymi się zwartymi układami osadniczymi. Teren otwarty z kilkoma punktami widokowymi umożliwiającymi wgląd w malowniczy krajobraz. Obszar na południe od wsi Majdan Stary i na zachód od drogi Biłgoraj - Tarnogród stanowi fragment projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi.

Wskazana kontynuacja gospodarki polno - łąkowo - pastwiskowej, z zachowaniem różnorodności przyrodniczej krajobrazu oraz nie wychodzenie z zabudową w otwarty krajobraz, poza wyznaczonymi układami osadniczymi.

##### **Strefa 1 obejmuje sołectwa: Majdan Stary, Majdan Nowy, Rogale**

W granicach obszaru Strefy 1 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) kształtowanie ośrodka usługowego obejmującego: usługi publiczne, handel, gastronomię, nieuciążliwe rzemiosło w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 835, nr 853 oraz drogi powiatowej nr KDP(L) 2942L;
- 2) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 3) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą opartą na przetwórstwie rolnym i drzewnym, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację,
  - b) teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej w części północnej Strefy jako specjalistyczne gospodarstwo rolne,
  - c) tereny zabudowy usługowej, do których zalicza się tereny zakładów usługowych oraz usług o charakterze komercyjnym wraz z zielenią izolacyjną, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną,
  - d) w części zachodniej Strefy wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z możliwością uzupełnienia o budownictwo rekreacji indywidualnej i usług turystyki - w których to formy wypoczynku oparte są o bazę noclegową i aktywność rekreacyjną związaną z usługami turystyki np. pensjonat, oraz z indywidualną zabudową letniskową w otoczeniu przyrodniczym, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną,
  - e) w Majdanie Nowym zakłada się perspektywiczny rozwój przedsiębiorczości gospodarczej związanej z produkcją i usługami, z preferowanym wykorzystywaniem miejscowych surowców, umożliwiającej realizację na jej terenie: zakładów produkcyjnych, przetwórczych, obiektów rzemiosła produkcyjnego i usług, bazy, składy, magazyny, hurtownie, zaplecza techniczno-budowlane i transportowe. Zakłada się wyposażenie terenu przedsiębiorczości gospodarczej w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, wraz ze strefą zieleni izolacyjnej od terenów sąsiadujących o odmiennej funkcji (szczególnie zabudowy mieszkaniowej),
  - f) tereny lokalizacji urządzeń i infrastruktury technicznej – podziemnej i naziemnej, związanej z wydobyciem gazu ziemnego,
  - g) w Majdanie Nowym wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji służące mieszkańcom gminy.

### **Strefa 2 Mozaika polno -leśna Kycówka - Borek**

Strefa obejmuje trzy duże kompleksy leśne z enklawami polno - łąkowymi. W drzewostanie dominuje sosna. W obniżeniach terenu wstępują śródleśne bagna, są również niewielkie piaszczyste wydmy. Wschodni fragment Lasu Borek uznany jest za las wodochronny. Całość strefy znajduje się na terenie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi.

Ustala się zachowanie różnorodności biologicznej i krajobrazowej ekosystemów polno - leśnych, poprawę struktury wiekowej i gatunkowej drzewostanów, ochronę bagien i podmokłości oraz ochronę struktury geomorfologicznej wydm.

W granicach obszaru Strefy 2 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) wyznacza się na rysunku studium:

- a) lokalizację urządzeń i infrastruktury technicznej – podziemnej i naziemnej, związanej z wydobyciem gazu ziemnego.

### **Strefa 3 Wieś Zanie**

Zwarty, wiejski układ osadniczy z uporządkowaną zabudową zagrodową, zlokalizowaną po obu stronach drogi Księżpol - Budziarze. Atrakcyjne położenie sprzyja agroturystycznej aktywizacji wsi, tym bardziej, iż znajduje się ona na terenie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi.

Konieczne opracowanie wzornika architektury regionalnej dla wsi letniskowych oraz wyposażenie wsi w techniczną infrastrukturę ochrony środowiska.

W granicach obszaru Strefy 3 wskazuje się możliwość zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie na rysunku studium terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację.

### **Strefa 4 Gliny**

Strefa o różnorodnej formie użytkowania. Oprócz pól, łąk i lasów stanowiących osnowę krajobrazu, w zachodniej części zlokalizowane są dwa wiejskie układy osadnicze, a we wschodniej - baza RDP wraz z tartakiem. Cała strefa wchodzi w skład projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi.

Ustala się nie wychodzenie z zabudową poza wyznaczone układy osadnicze oraz nasadzenie zieleni osłonowej wokół istniejących obiektów usługowo - produkcyjnych.

W granicach obszaru Strefy 4 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację,
  - b) tereny lokalizacji urządzeń i infrastruktury technicznej – podziemnej i naziemnej, związanej z wydobyciem gazu ziemnego,
  - c) kontynuację istniejących usług z uwzględnieniem formy architektonicznej nowej zabudowy, wkomponowanej w lokalny krajobraz.

### **Strefa 5 Cegielnia Markowicze**

Teren silnie przekształcony o zmienionych cechach fizjonomicznych krajobrazu.

Obowiązuje rekultywacja terenów zdegradowanych na skutek eksploatacji glinki lessowej wraz z zakomponowaniem struktury przyrodniczej w sposób podnoszący estetykę krajobrazu wokół cegielni.

W granicach obszaru Strefy 5 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) eksploatacja surowców naturalnych;
- 2) uporządkowanie i rekultywacja terenów po zakończeniu wydobycia złoża (np zalesienie, ewentualna lokalizacja zabudowy letniskowej lub obsługi turystyki).

### **Strefa 6 Króle Stare**

Strefa znajduje się w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi, obejmuje układ osadniczy wsi Króle Stare oraz jego polno - łąkową otulinę. Wieś cechują wysokie walory letniskowe.

Konieczna szczególna dbałość o architekturę budynków oraz o ochronę otaczających wieś atrakcyjnych wnętrz krajobrazowych i panoram widokowych.

W granicach obszaru Strefy 6 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) kształtowanie centrum usługowego wsi jako ośrodka obejmującego: usługi publiczne, handel, gastronomię, nieuciążliwe rzemiosło;
- 2) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 3) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację;
  - b) wskazuje się wieś jako tereny preferowane do funkcji agroturystycznej oraz funkcji turystyki i budownictwa rekreacji indywidualnej w oparciu o walory turystycznych i rekreacyjnych doliny rzeki Tanew;
- 4) uwzględnienie na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnych warunków posadowienia obiektów budowlanych w sąsiedztwie strefy szczególnego zagrożenia powodziowego, z ograniczeniami w zabudowie lub zakazem lokalizacji zabudowy /wg pkt 9.2 Studium/.

### **Strefa 7 Las Księżpol**

Jest to największy w gminie zwarty kompleks leśny, znajdujący się w strefie „C” projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze - Puszcza Solska” oraz w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi. Przeważająca część drzewostanów rośnie na siedlisku lasu świeżego i lasu mieszanego świeżego. Najczęściej są to drzewostany sosnowe z płatami drzewostanów mieszanych, świerkowych i jodłowych. Duża część kompleksu objęta jest statusem lasów wodochronnych. Teren cechuje duże zróżnicowanie geomorfologiczne. W licznych obniżeniach występują bagna i podmokłości, a na wyniesieniach - piaszczyste wydmy. Należy szczególnie chronić strukturę geomorfologiczną wydm oraz śródleśne torfowiska. Tam gdzie istnieje możliwość przywrócenia utraconej retencji wodnej, torfowiska należy objąć programem renaturalizacji i hamowania sukcesji leśnej oraz nadać im status użytków ekologicznych.

Na terenie kompleksu powinna obowiązywać zasada nienaruszalności krajobrazu leśnego, zabezpieczenia jego walorów oraz podtrzymania warunków do odnowy drzewostanów. Obrzeża leśne powinny być chronione przed zabudową, a gospodarka leśna prowadzona zgodnie z planami urządzania lasów państwowych, jak i prywatnych.

W granicach obszaru Strefy 7 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) w części południowo-wschodniej Strefy - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą

- działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację,
- b) wskazuje się tereny preferowane do funkcji agroturystycznej oraz funkcji turystyki i budownictwa rekreacji indywidualnej,
- 3) tereny eksploatacji surowców naturalnych związane z obszarem perspektywicznym wydobywania łąk krakowieckich (zakłada się rekultywację terenów po zakończeniu wydobywania łąk).

### **Strefa 8 Enklawa Lipowiec**

Strefa znajduje się na terenie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi oraz w strefie „ C ” projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze - Puszcza Solska”. Jest to polno - łąkowa enklawa śródlęśna, z dwoma układami osadniczymi zlokalizowanymi na obrzeżach strefy, przy ścianie lasu.

Należy chronić otwarty, harmonijny krajobraz rolniczy wnętrza strefy oraz polno -leśną strefę ekotonową.

W granicach obszaru Strefy 8 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny budownictwa rekreacji indywidualnej i usług turystyki - w których formy wypoczynku oparte są o bazę noclegową i aktywność rekreacyjną związaną z usługami turystyki np. pensjonat, oraz z indywidualną zabudową letniskową w otoczeniu przyrodniczym, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

### **Strefa 9 Taras Nadzalewowy Tanwi: Markowicze - Zanie**

Strefę cechuje rozległy, harmonijny krajobraz polno - łąkowy. Teren urozmaicają nieliczne śródpolne ekosystemy leśne oraz zabudowa zlokalizowana w północnej części strefy. Całość leży w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi. Ustala się ochronę rolniczego charakteru terenu z zakazem rozpraszania nowej zabudowy w otwartym krajobrazie.

W granicach obszaru Strefy 9 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, z możliwością uzupełnienia o budownictwo rekreacji indywidualnej i usług turystyki - w których to formy wypoczynku oparte są o bazę noclegową i aktywność rekreacyjną związaną z usługami turystyki np. pensjonat, oraz z indywidualną zabudową letniskową w otoczeniu przyrodniczym, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i obsługą komunikacyjną
  - b) we wsi Zanie tereny pod nową oczyszczalnię ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód płynących, z gospodarką osadami i odpadami ściekowymi w obrębie projektowanej oczyszczalni oraz przyjętą strefą uciążliwości wynoszącą 50m;

- 6) lokalizacja urządzeń i infrastruktury technicznej – podziemnej i naziemnej, związanej z wydobyciem gazu ziemnego;
- 7) w obrzeżach terenów zalewowych, możliwe zagospodarowanie zielenią izolacyjną oraz urządzoną;
- 8) uwzględnienie na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnych warunków posadowienia obiektów budowlanych w sąsiedztwie strefy szczególnego zagrożenia powodziowego, z ograniczeniami w zabudowie lub zakazem lokalizacji zabudowy /wg pkt 9.2 Studium/.

### **Strefa 10 Dolina Tanwi**

Cała strefa wchodzi w skład projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi, a jej wschodnia część należy do strefy „ C ” projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze - Puszcza Solska”. Obejmuje najbardziej wyrazistą w krajobrazie gminy wklęsłą formę rzeźby - dolinę rzeczną. Granice jednostki obejmują zarówno dno doliny, jak i tereny suchych obniżen dolinnych częściowo porośniętych lasami. Sąsiedztwo lasu, urozmaicona linia brzegowa, meandrujący przebieg koryta rzeki, liczne oczka wodne stanowią o wyjątkowych walorach tej strefy. Całej strefie nadaje się status strefy ochrony widokowej.

Elementami niepokojącymi są wyznaczone tereny usług turystycznych. Ustalenia przyjęte w zmianach planu - Uchwała Nr są sprzeczne z wymogami Ustawy o Ochronie Gruntów Leśnych, Lasach, Ochronie i Kształtowaniu Środowiska, Ochronie Przyrody. Tereny te znajdują się na terasie zalewowej Tanwi, czyli na obszarze potencjalnie zagrożonym powodzią. Lokalizacja na tym obszarze jakichkolwiek obiektów stałych będzie wiązała się zarówno z zagrożeniem mienia, jak i niekorzystnym oddziaływaniem na środowisko oraz walory krajobrazowe.

Wkraczanie zabudowy letniskowej w kompleks leśny, w rejonie wsi Króle Stare niszczy go i obniża jego dotychczas bardzo wysokie walory przyrodniczo - krajobrazowe. Tereny cenne przyrodniczo - wyznaczone na rysunku planu - wskazuje się do nadania im rangi zespołu przyrodniczo - krajobrazowego i żytku ekologicznego. Dla terenu wyznaczonego jako zespół budownictwa letniskowego „Kulasze” konieczne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali szczegółowej określającej zasady kształtowania funkcji rekreacyjnej w harmonii z przyrodą i krajobrazem oraz umożliwiającej prawidłowe rozwiązanie funkcjonalne, przestrzenne i wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

W granicach obszaru Strefy 10 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację,
  - b) wskazuje się we wsi Pawlichy tereny budownictwa rekreacji indywidualnej i usług turystyki, z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną;
  - c) tereny lokalizacji usług publicznych i komercyjnych wraz z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej przy drodze wojewódzkiej



- d) teren zabudowy produkcyjno-usługowej o profilu nie zagrażającym uwarunkowaniom środowiska;
  - e) teren do zalesienia w zakresie ustalonym w załączniku graficznym studium.
- 3) w obrzeżach terenów zalewowych, możliwe zagospodarowanie zielenią izolacyjną oraz urządzoną;
  - 4) uwzględnienie na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnych warunków posadowienia obiektów budowlanych w sąsiedztwie strefy szczególnego zagrożenia powodziowego, z ograniczeniami w zabudowie lub zakazem lokalizacji zabudowy /wg pkt 9.2 Studium/;
  - 5) budowę mostu na rzece Tanew.

### **Strefa 11 Strefa przyboczowa Doliny Tanwi**

Strefa o różnorodnym sposobie użytkowania. Tereny leśne i planowane zalesienia przeplatają się z terenami upraw polnych i łąkami. Obszar jest wolny od zabudowy, objęty strefą „ C ” projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze - Puszcza Solska”.

Ustala się ochronę cennych panoram widokowych oraz przeciwdziałanie wkraczaniu zabudowy w otwarte tereny rolne i na obrzeża lasów.

W granicach obszaru Strefy 11 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację,
  - b) lokalizacja farmy fotowoltaicznej.

### **Strefa 12 Księżpol**

Gminny ośrodek administracyjno - usługowy rozciągnięty doliną Złotej Nitki, od północy graniczący z Doliną Tanwi, od wschodu otoczony strefą krawędziową Płaskowyżu Tarnogrodzkiego, stanowiącą duży walor przyrodniczo - krajobrazowy gminy. Sąsiedztwo tych tak różnych form zagospodarowania, a jednocześnie także bardzo cennych struktur przyrodniczo - krajobrazowych narzuca obowiązek nie wychodzenia z zabudową poza wyznaczone ciągi osadnicze, dyscyplinę sanitarną oraz szczególną dbałość o zharmonizowanie przyrody i gospodarki. Aktualnie dolina ciek (podstrefa 12.3) jest bardzo zaniedbana, a jego wody ponadnormatywnie zanieczyszczone. Dolinę ciek wyłącza się z lokalizacji nowej zabudowy. Dolina ta powinna zostać poddana kompleksowej rewaloryzacji sanitarnej, ekologicznej i urbanistycznej, tak, by docelowo stać się atrakcyjnym ciągiem przyrodniczo - spacerowym. Konieczne jest w tym celu opracowanie i zrealizowanie specjalnego projektu rewaloryzacyjnego. Będzie to miało bardzo ważne oddziaływanie zdrowotne dla mieszkańców ośrodka gminnego. Będzie też ważnym elementem marketingowym całej gminy i tym samym może przyspieszyć jej dalszy rozwój w harmonii z przyrodą, tym bardziej, że wysokie walory terenu sprawiły, że ośrodek gminny zakwalifikowany został do projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi. W zabytkowym cmentarzu greko - katolickim w Księżpolu znajdują się dwa wiązki sypułkowe uznane za pomniki przyrody, wymagające okresowej konserwacji.

Dla terenu wskazanego pod lokalizację nowej zabudowy kubaturowej - zabudowa jednorodzinna, obowiązuje opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, celem prawidłowego rozwiązania funkcjonalno - przestrzennego oraz zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Ustala się strefę kształtowania atrakcyjnego centrum administracyjno -usługowego ośrodka gminnego. Konieczne jest szczegółowe opracowanie tego tematu. Realizacja „Centrum” będzie znaczącym elementem marketingowym i rozwojowym dla całej gminy.

W granicach obszaru Strefy 12 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) kształtowanie ośrodka usługowego o randze lokalnej i ponadlokalnej obejmującego: usługi publiczne, handel, gastronomię, nieuciążliwe rzemiosło;
- 2) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 3) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa (w tym zabudową gospodarczą m.in. związaną z prowadzeniem działalności rolniczej i ogrodnictwa szklarniowego) i nieuciążliwą działalnością usługową, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację;
  - b) tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym wraz z zielenią izolacyjną, z możliwością lokalizacji zorganizowanych usług turystyki np. hotel, pensjonat, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną,
- 4) tereny lokalizacji urządzeń i infrastruktury technicznej – podziemnej i naziemnej, związanej z wydobyciem gazu ziemnego;
- 5) rozbudowa cmentarza rzymskokatolickiego z zachowaniem strefy odległość od granicy cmentarza dla:
  - a) nowej zabudowy mieszkalnej i usługowej- wynoszącą nie mniej niż 150 m, pod warunkiem zwodociągowania terenu - wynoszącą nie mniej niż 50 m;
  - b) źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych - wynoszącą co najmniej 150m;
  - c) studzien, ujęć wody, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych – wynoszącą nie mniej niż 500 m,
- 6) kontynuacja działalności w zakresie przetwórstwa rolnego.

### **Strefa 13 Wieś Zynie**

Zwarty układ osadniczy położony w Dolinie Tanwi, na terenie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi. Wieś ze względu na bardzo atrakcyjne położenie powinna być wykorzystywana agroturystycznie, jako wieś letniskowa.

Nowo wznoszone oraz modernizowane budynki powinny uwzględniać rozwiązania zgodne z tradycjami architektury regionalnej. Postuluje się opracowanie wzornika takiej architektury dla zespołu gmin położonych w dolinie środkowej Tanwi.

### **Strefa 14 Zbocze Płaskowyżu Tarnogrodzkiego - strefa Księżpola**

Strefa krawędziowa Płaskowyżu Tarnogrodzkiego, charakteryzująca się mozaikowatym układem pól, łąk i lasów, z jednym malowniczo położonym układem osadniczym - wsią Borki. Ze względu na bardzo atrakcyjne walory krajobrazowe wieś zasługuje na status wsi letniskowej z gospodarstwami wykorzystywanymi agroturystycznie,

tym bardziej, iż znajduje się ona na terenie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi.

Zaleca się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu wokół wsi, pozostawienie otwartych przestrzeni. Ustala się ochronę rozległych panoram widokowych przed zabudową i zeszpeceniem, obejmując je strefą ochrony widokowej.

W granicach obszaru Strefy 14 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację;
  - b) rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako specjalistycznego gospodarstwa rolnego wielkoobszarowego,
- 3) lokalizacja urządzeń i infrastruktury technicznej – podziemnej i naziemnej, związanej z wydobyciem gazu ziemnego.

#### **Strefa 15 Dolina Środkowej Złotej Nitki**

Strefa obejmuje malowniczo porozcinany przez dolinę Złotej Nitki fragment zbocza Płaskowyżu Tarnogrodzkiego. Obszar charakteryzuje się dużym urozmaiceniem rzeźby terenu i ciekawym krajobrazem typowym dla głęboko wciętej doliny rzecznej. Dla jego zachowania w północnej części wprowadza się strefę ochrony widokowej. W strukturze ekologicznej gminy dolina traktowana jest jako rzeczno - łąkowa strefa ekologiczna, a jej północna część objęta jest projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi. Dla zachowania jej walorów należy utrzymać jak największy udział użytków zielonych oraz rozwijać system zadrzewień zabezpieczający krajobraz rolniczy przed erozją wodną i wietrzną.

W granicach obszaru Strefy 15 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację;
  - b) tereny do zalesienia.

#### **Strefa 16 Zespół wsi Przymiarki — Rakówka - Budzyń**

Położony w atrakcyjnym krajobrazie strefy krawędziowej Płaskowyżu Tarnogrodzkiego zespół wiejskich układów osadniczych, poprzedzielany łąkami położonymi w obniżeniach terenu. Jest to obszar o rozbudowanej infrastrukturze technicznej z rozwidlającym się układem dróg i linii energetycznych. Jedyny las znajduje się w rozcięciu erozyjnym, na zachód od wsi Zawadka. Strefa została włączona do skład projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi oraz objęta jest strefą „ C ” projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze - Puszcza Solska”.

Nową zabudowę należy lokalizować w lukach istniejących ciągów osadniczych oraz chronić atrakcyjne panoramy widokowe na Płaskowyż Tarnogrodzki i dolinę Tanwi.

W granicach obszaru Strefy 16 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację.

### **Strefa 17 Zbocze Płaskowyżu Tarnogrodzkiego - sektor Korchowa**

Strefa krawędziowa Płaskowyżu Tarnogrodzkiego o mozaikowym polno - łąkowo - pastwiskowym pokryciu terenu, z nieliczną zabudową zagrodową - pojedyncze siedliska nieopodal Księżpola oraz Wieś Marianka. Strefę wyróżnia atrakcyjna otwarta ekspozycja widokowa podkreślająca rolniczo - łąkową fizjonomię krajobrazu, dla jego zachowania wprowadza się strefę ochrony widokowej. Walory widokowe strefy zdecydowały również o włączeniu jej północnego fragmentu do projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Tanwi oraz strefy „ C ” projektowanego Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery „Roztocze - Puszcza Solska”. Szczególną formą ochrony - statusem pomników przyrody objętych jest 28 wiązków szypułkowych, lipa drobnolistna oraz dąb szypułkowy rosnących na cmentarzu prawosławnym w Księżpolu.

Ustala się ochronę wysokich walorów krajobrazowych Płaskowyżu Tarnogrodzkiego przed zmianą użytkowania i zeszpeceniem zabudową.

W granicach obszaru Strefy 17 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, , wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację;
- 3) możliwość lokalizacji biogazowni wraz z infrastrukturą techniczną, wykorzystującej technologię mieszaną, z zachowaniem uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych oraz ustanowieniem strefy wolnej od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w promieniu 300 m od lokalizacji inwestycji;
- 4) możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną, z zachowaniem uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych oraz ustanowieniem strefy wolnej od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w promieniu 500 m od lokalizacji inwestycji.

### **Strefa 18 Zespół wsi Płusy - Korchów**

Wiejski układ osadniczy skupiający trzy wsie: Płusy, Korchów I i Korchów II ze zwartą zabudową zagrodową. Ze wsi w przerwach między zabudowaniami rozciągają się piękne widoki na Dolinę Złotej Nitki.

Nowa zabudowa nie może wychodzić poza wyznaczone układy osadnicze, powinna wypełniać luki w istniejącej zabudowie.

W granicach obszaru Strefy 18 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) wyznacza się na rysunku studium:

- a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację;
  - b) lokalizację infrastruktury z zakresu obiektów ochrony p. pożarowej;
  - c) tereny do zalesienia;
- 2) uzupełnienie ww. terenów o zieleń oraz tereny rekreacji dla mieszkańców.

### **Strefa 19 Dolina Górnej Złotej Nitki**

Strefa o atrakcyjnej otwartej ekspozycji widokowej podkreślającej walory krajobrazowe strefy krawędziowej Płaskowyżu Tarnogrodzkiego, malowniczo rozciąta przez dolinę Złotej Nitki. Charakteryzuje się bardzo ciekawą, silnie urozmaiconą formą terenu. Składa się na nią kręte meandrowate dno doliny Złotej Nitki, otoczone niewielkimi laskami łągowymi, jak i klasyczne, uporządkowane rozłogi pól, w obniżeniach terenu poprzeplatane łąkami. W kolonii Korchów pojawiają się również pojedyncze siedliska. Dla zachowania wyjątkowych walorów krajobrazowych wprowadza się strefę ochrony widokowej.

Ustala się ochronę otwartej przestrzeni doliny rzecznej, utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu z zakazem rozpraszania zabudowy w krajobrazie.

W granicach obszaru Strefy 19 określa się następujące zasady i kierunki zagospodarowania:

- 1) zmiany w układzie osadniczym poprzez wyznaczenie drugiej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku studium:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikację;
  - b) teren zabudowy usług publicznych i komercyjnych przy drodze wojewódzkiej.

## **14. Rekomendacje Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego w sprawie audytu krajobrazowego**

PZWL zatwierdzony Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r., poz. 5441) wyznacza obszary chronione rekomendowane do oceny możliwości i celowości objęcia formą ochrony przyrody w ramach audytu krajobrazowego województwa.

W obrębie gminy Księżpol jest to Dolina Tanwi stanowiąca ważny rzeczny i dolinny korytarz ekologiczny, obejmujący obszarowo gminy Potok Górny, Biszczka, Księżpol, Łukowa, Obsza, Aleksandrów, Biłgoraj.

### **14.a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

W związku z brakiem opracowanego audytu krajobrazowego, na terenie gminy Księżpol nie obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz brak określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

## **15. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują gminę w jej granicach administracyjnych.

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - oraz ich zakres, wymagają zgodności z kierunkami rozwoju wynikającymi ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol, natomiast uszczegóławiane tych inwestycji nastąpi na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze gminy obejmują:

- 1) przebudowę i rozbudowę odcinków dróg gminnych istniejących oraz budowę dróg gminnych projektowanych wraz z towarzyszącą infrastrukturą (w tym ścieżki rowerowe, ciągi pieszo-jezdne),
- 2) przebudowę, rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki,
- 3) przebudowę, rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę,
- 4) przebudowę, rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków,
- 5) budowę sieci i urządzeń związanych z gazyfikacją gminy,
- 6) przebudowę, rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń melioracji wodnych (ciągów drenażowych),
- 7) przebudowę, rozbudowę istniejących oraz budowę nowych obiektów usług publicznych z zakresu:
  - administracji,
  - szkolnictwa,
  - usług kultury, sportu i rekreacji,
  - placówek opiekuńczo-wychowawczych,
  - budownictwa socjalnego,
  - opieki społecznej,
  - obiektów ochrony zdrowia,
  - cmentarzy,
  - bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i życia mieszkańców gminy.

W ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w IV zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol wskazuje się budowę mostu na rzece Tanew w granicach jednostki osadniczej - Strefa 10 Dolina Tanwi.

## **16. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

Według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, istotnymi z perspektywy rozwoju infrastruktury jest:

- 1) rozbudowa drogi nr 835 Lublin – Wysokie – Biłgoraj – (Sieniawa) na odc. Piotrków – Wysokie oraz Biłgoraj – gr. województwa (Jabłonna, Krzczonów, Wysokie, Biłgoraj, Księżpol, Tarnogród (m. i gm.) jako zadania inwestycyjne umieszczone w Planie rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2012-2020,
- 2) dostosowanie parametrów technicznych dróg powiatowych:  
nr 2934L Księżpol – Wólka Biska – Gózd Lipiński – Harasiuki , nr 2943L Księżpol – Rakówka – Łukowa – Olchowiec – Obsza do klasy G – drogi głównej,
- 3) odbudowa (kształtowanie przekroju podłużnego i poprz. oraz układu poziomego) koryta rzeki Złota Korców (Złota Nitka) w km 0+000 - 16+300 na dł. 16,300 km (lista 2, poz. 174) w ramach zadania Budowa, rozbudowa i modernizacja obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (Zadania inwestycyjne umieszczone w MasterPlanie dla obszaru dorzecza Wisły (\*... - przedsięwzięcie uwzględnione w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Lubelskiego).

**17. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

W Studium nie wskazuje się:

- 1) obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- 2) obszarów pod lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów,
- 3) obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów.

**18. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Gmina Księżpol posiada obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol, zatwierdzony Uchwałą Nr IV/17/2002 Rady Gminy Księżpol z dnia 30 grudnia 2002 r., zmieniony Uchwałą Nr XXVIII/118/2012 Rady Gminy w Księżpol z dnia 28 września 2012 r.

W miarę pojawiających się potrzeb nastąpi określenie skali i zasięgu przestrzennego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź też zostanie podjęta przez władze gminy oraz radę gminy decyzja o sporządzeniu nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem decyzji o zmianie planu lub opracowaniu nowego planu, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy dokonać analiz dotyczących zasadności przystąpienia do zmiany lub sporządzenia planu, stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustala niezbędnego zakresu prac planistycznych, w szczególności w przypadku konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **19. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz niebezpieczeństwo powodzi**

Po analizie danych zawartych na stronie internetowej Państwowego Instytutu Geologicznego – Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO,) stwierdzono, że na terenie gminy Książpol nie występują udokumentowane obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

W niniejszym studium wyznaczono granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie zasięgu zalewu wodą Q1% (woda stuletnia), opracowanego na podstawie studium przeciwpowodziowego „Wyznaczenie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Sanu, jako integralnego elementu studium ochrony powodziowej” wykonanego w 2010 roku na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie.

W granicach opracowania IV zmiany Studium zlokalizowany jest teren, oznaczony symbolem 6RZL, przeznaczony do zalesienia w jednostce osadniczej - Strefa 10 Dolina Tanwi, oraz planowany most na rzece Tanew, w zasięgu następujących obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Tanew:

- 1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- 2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
- 3) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

Teren (ML.MN) w miejscowości Zynie, wyznaczony w ramach V zmiany Studium, położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w rejonie rzeki Tanew, podlega zakazom, ograniczeniom i dopuszczeniom ustanowionym przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.).

W granicach V zmiany Studium, w odniesieniu do lokalizacji obiektów budowlanych (budyneków) lub rozbudowy istniejących w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m, należy:

- 1) poziom posadowienia parteru/posadzki wynieść o 0,30 m powyżej rzędnej zwierciadła wody o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (Q1%),
- 2) wykonać hydroizolację przeciwwodną fundamentu budynków do 0,30 m powyżej rzędnej wody Q1%,
- 3) wykonać bez podpiwniczenia.

W pasie 10 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegu rzeki Tanew, obowiązuje zakaz zabudowy i grodzenia.



## **20. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie gminy Książpol nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **21. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)**

Na terenie gminy Książpol nie występują obszary pomników zagłady.

## **22. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

W obrębie gminy Książpol nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji. Rekultywacji wymagają tereny wyrobisk i terenów poeksploatacyjnych. Preferowaną formą rekultywacji terenów jest ich zalesianie.

### **22.a. Obszary zdegradowane**

Na terenie gminy Książpol nie występują obszary zdegradowane.

## **23. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W obrębie gminy Książpol nie występują tereny zamknięte ze strefami ochronnymi.

## **24. Obszary funkcjonalne, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

W Studium nie wskazuje się obszarów problemowych wymagających szczególnych rozstrzygnięć. Na terenie gminy Książpol nie występują obszary szczególnych zjawisk w zakresie gospodarowania przestrzenią lub konfliktów przestrzennych, które można traktować jako obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

## **25. Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem**

Ideą Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, przyjętej przez Zgromadzenie Ogólne Narodów Zjednoczonych w 2006 r. jest poprawa sytuacji osób niepełnosprawnych, poprzez umożliwienie im rzeczywistego korzystania ze wszystkich praw człowieka i podstawowych wolności, na równi z innymi osobami.

Przez osoby ze szczególnymi potrzebami rozumie się osoby niepełnosprawne, które mają długotrwale naruszoną sprawność fizyczną, umysłową, intelektualną lub w zakresie zmysłów co może, w oddziaływaniu z różnymi barierami, utrudniać im pełny i skuteczny udział w różnych sferach życia, na zasadzie równości z innymi osobami.

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, podmioty publiczne mają obowiązek zapewnienia dostępności architektonicznej, cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej nie tylko z poziomu obsługi klientów, interesantów – ale także obowiązek zapewnienia jej w procesie zatrudniania i tworzenia miejsc pracy.

W kontekście planowania i zagospodarowania przestrzennego, istotny wpływ w zakresie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, mają rozwiązania architektoniczne, w szczególności dotyczące budynków użyteczności publicznej oraz ich otoczenia (likwidacja barier architektonicznych, właściwe oznakowanie, lokalizacja miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnością blisko wejść do budynków itp).