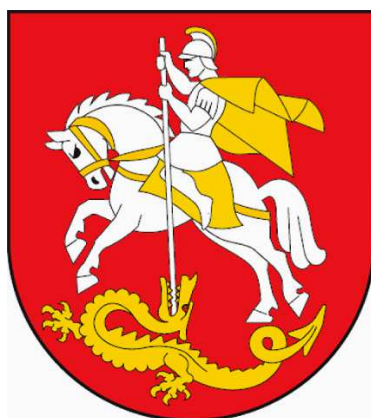


*Uzasadnienie – część tekstowa
do Uchwały nr Rady Gminy Komarów-Osada z dnia*

WÓJT GMINY KOMARÓW-OSADA



UZASADNIENIE

CZĘŚĆ TEKSTOWA

DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KOMARÓW-OSADA

DATA OPRACOWANIA: STYCZEŃ 2026 R.

Spis treści

1. Wstęp	5
1.1. Podstawa formalno-prawna	5
1.2. Przedmiot opracowania	6
1.3. Położenie Gminy Komarów-Osada	7
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz określeniem sposobu ich uwzględnienia w rozwoju przestrzennym gminy.....	9
2.1 Wprowadzenie	9
2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego	10
2.2 Strategia Rozwoju Gminy Komarów-Osada.....	11
2.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	12
2.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	14
2.5 Obszary gruntów zmeliorowanych.....	14
2.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	15
2.7 Strefy ochronne ujęć wody	15
2.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	15
2.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	16
2.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	16
2.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	16
2.12 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	17
2.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	20
2.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	20
2.15 Obszary ograniczonego użytkowania.....	20
2.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	20
2.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	21
2.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	21
2.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	21
2.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	22
2.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	22
3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	22

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	24
5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	24
6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	24
7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.....	26
9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	28
10. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	29
11. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	31
Spis rycin	32
Spis tabel	33

1. Wstęp

1.1. Podstawa formalno-prawna

Plan ogólny Gminy Komarów Osada został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie podjętej przez Radę Gminy Komarów-Osada Uchwały nr LVIII/463/2024 z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Komarów-Osada. Ponadto plan ogólny sporządzono zgodnie z:

- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (DZ.U. 2023 poz. 2758),
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (DZ.U. 2024 poz. 729).

Obowiązek sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarów-Osada przyjęte Uchwałą Nr II/8/2002 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 12 grudnia 2002 r. ze zmianami, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy Komarów-Osada, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

Zgodnie z procedurą ustawową sporządzania planu ogólnego po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, kolejno:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania,
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego,
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- 4) przekazano projekt planu ogólnego do opinii i uzgodnień niezbędnych instytucji,
- 5) zebrano niezbędne opinie oraz część uzgodnień oraz otrzymano nieuzgodnienie od Wojewody Lubelskiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 6) dokonano niezbędnych korekt projektu planu ogólnego,
- 7) wystąpiono ponownie o uzgodnienie do organów, które uprzednio odmówiły uzgodnienia,
- 8) otrzymano wszystkie brakujące uzgodnienia,
- 9) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przeprowadzeniu konsultacji społecznych.

1.2. Przedmiot opracowania

Na podstawie Uchwały Nr LVIII/463/2024 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 11 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Komarów-Osada został sporządzony projekt planu ogólnego Gminy Komarów-Osada. Opracowanie obejmuje cały obszar gminy Komarów-Osada w jej granicach administracyjnych, położonej w powiecie zamojskim, województwie lubelskim, o powierzchni ok. 122,79 km².

Plan ogólny został sporządzony w formie danych cyfrowych (pliki GML) wraz z uzasadnieniem, które stanowi niniejsze opracowanie zawierające część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym określono strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Ustalenia planu ogólnego powstały po uprzednim uwzględnieniu obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, którymi są:

- plan zagospodarowania przestrzennego województwa,
- znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody, zabytki, złoża, obszary i tereny o szczególnym charakterze itd. (art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- wyniki, wskazania i zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego - w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy Prawo ochrony środowiska;
- wyniki zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonność terenów niezabudowanych (obliczane według §3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów).

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Komarów-Osada określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c tej samej ustawy.

Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

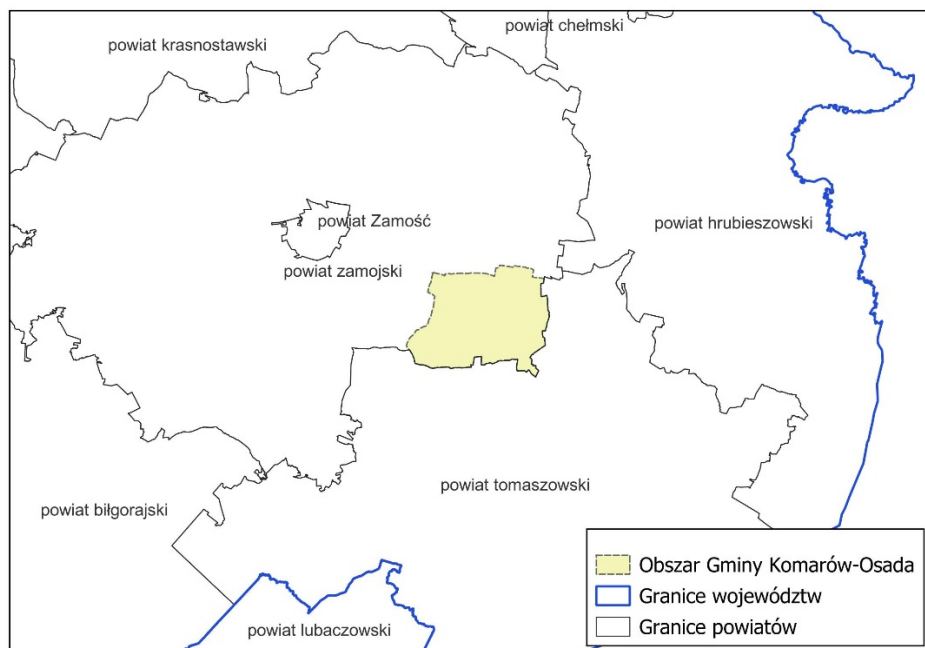
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy planu ogólnego będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ewentualną podstawą prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o ile taka sytuacja zaszła by w przyszłości w gminie. Dokumenty te są niezbędne do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

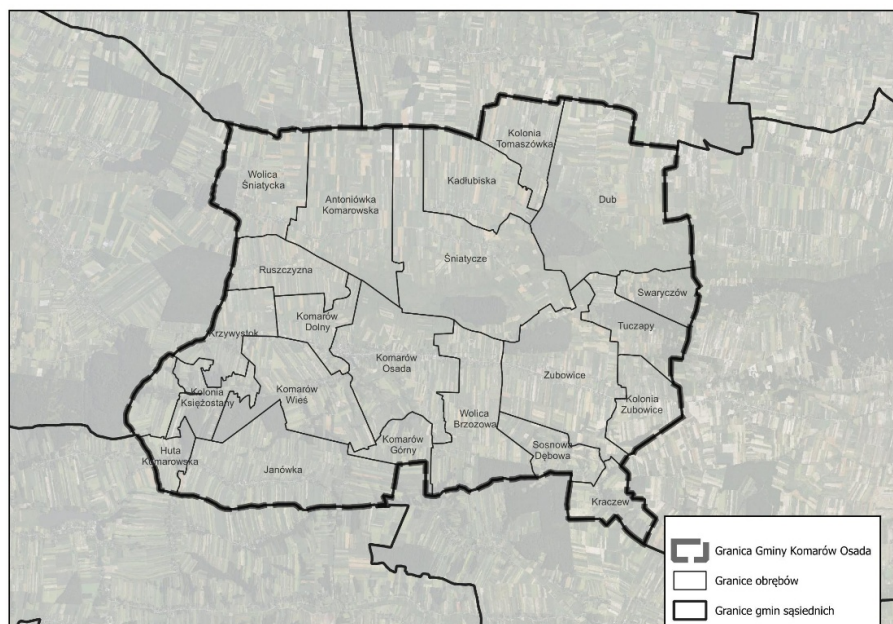
1.3. Położenie Gminy Komarów-Osada

Gmina Komarów-Osada to gmina wiejska położona w południowo-wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie zamojskim. Siedziba władz mieści się w Komarowie-Osadzie. Miejscowość ta to także główny ośrodek usługowy i administracyjny gminy położony około 20 km od centrum Zamościa. Obszar gminy obejmuje około 123,8 km² i dzieli się na 26 sołectw. Gminę zamieszkuje 4392 mieszkańców. Gmina graniczy z gminami Sitno, Miączyn, Tyszowce, Rachanie, Krynice oraz Łabunie. Miejscowy krajobraz tworzą równinne tereny Kotliny Hrubieszowskiej i Padołu Zamojskiego oraz pagórkowata Grzęda Sokalska, a przez środek gminy przepływa rzeka Sieniocha.

Komarów-Osada jest gminą typowo rolniczą. Gmina leży w klimacie kontynentalnym z mroźnymi zimami i gorącymi latami, co sprzyja uprawie roślin i rolnictwu. W strukturze użytkowania gruntów gminy dominują użytki rolne (około 88% powierzchni), drugie pod względem udziału są lasy (ok. 8,79%). Wśród gruntów rolnych największy procentowy udział mają grunty orne (ok. 79%), następnie łąki i pastwiska trwałe (ok. 20%) oraz sady (1%). Obszar gminy dzieli się na 26 sołectw. W skład gminy wchodzi miejscowości o bogatej historii oraz walorach przyrodniczych, tworzące atrakcyjne warunki do zamieszkania i działalności gospodarczej.



Ryc. 1 Lokalizacja gminy Komarów-Osada na tle powiatów w województwie lubelskim



Ryc. 2 Obręby ewidencyjne w granicach gminy Komarów-Osada



Ryc. 3 Zabudowa centrum miejscowości Komarów-Osada (źródło: materiały własne)



Ryc. 4 Zabudowa miejscowości Komarów Wieś (źródło: materiały własne)

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz określeniem sposobu ich uwzględnienia w rozwoju przestrzennym gminy

2.1 Wprowadzenie

Plan ogólny to obowiązkowy dokument planistyczny obejmujący cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych, który zastąpi dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny różni się jednak od studium, ponieważ stanowi akt prawa miejscowego, zatem jego postanowienia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie w obszarze uzupełniania zabudowy, wyznaczonym w planie ogólnym. Takie rozwiązanie pozwoli jednostkom samorządu terytorialnego na większą kontrolę nad rozwojem zabudowy i jej charakterem w celu zapobiegania jej rozpraszaniu. Sytuacja ta jednak nie dotyczy gminy Komarów-Osada gdyż pokrycie gminy planami miejscowymi wynosi 100%. Zatem brak planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac związanych z planowaniem przestrzennym, w szczególności w zakresie uchwalania planów miejscowych i ich zmian.

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Komarów-Osada jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów w ramach stref planistycznych oraz określenie ramowych ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - standardy urbanistyczne, wszystko to będzie bezpośrednio rzutować na zapisy planów miejscowych. Obecnie 100% powierzchni gminy Komarów-Osada posiada ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dlatego w dalszej części pomija się kwestię wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Największe znaczenie przy podziale gminy Komarów-Osada na strefy planistyczne miały istniejące uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalna –

przestrzenna, kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Strategia Rozwoju Gminy Komarów-Osada na lata 2021-2027 z perspektywą do roku 2030.

Przyjęte w planie ogólnym gminy Komarów-Osada rozwiązania wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), które w większości szczegółowo opisane zostały w opracowaniu ekofizjograficznym, a sposób ich uwzględnienia opisano poniżej.

2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL), przyjętego przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 roku, obszar gminy Komarów-Osada zakwalifikowano do obszaru funkcjonalnego rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej) obejmującego tereny Wyżyny Lubelskiej i Wyżyny Wołyńskiej charakteryzujące się dużą koncentracją gleb o najwyższej przydatności dla produkcji żywności oraz szczególnie przydatnych dla rozwoju rolnictwa towarowego. Dla tego obszaru, jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje: produkcję roślinną, rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego, rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich, rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych), produkcję zdrowej żywności, rozwój infrastruktury technicznej i transportowej, co zostało uwzględnione przy określaniu stref planistycznych i ich profili funkcjonalnych w planie ogólnym gminy.

W PZPWL do ochrony planistycznej wskazano m. in. zlewnie górnej Łabuńki, a w jej obszarze położona jest gmina Komarów-Osada, zatem plan ogólny gminy Komarów-Osada uwzględnia ochronę zlewni przed odwodnieniem, a także ochronę meandrujących odcinków rzek przed regulacją, poprzez nie lokalizowanie nowych obszarów możliwych do zabudowy na terenie mokradeł, w tym dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości, bagien i torfowisk. Ponadto w ramach rozwoju gospodarki rybnej uznano za niezbędne utrzymanie w użytkowaniu istniejących obiektów stawowych m. in. Stawu Dub w Komarowie-Osady co także uwzględnia plan ogólny gminy.

W PZPWL w ramach kształtowania i utrwalania tożsamości regionalnej oraz turystycznego wykorzystania potencjału kulturowego wskazano m.in. pasma kulturowe, traktowane jako wieloprzestrzenne struktury wyznaczone na obszarach koncentracji potencjału kulturowego pozwalającego na ukierunkowanie rozwoju turystyki i zintegrowany rozwój infrastruktury turystycznej. Gmina Komarów-Osada położona jest w paśmie pogranicza kulturowego wyznaczonego przez obiekty sakralne 3 religii, tj.: chrześcijaństwa (greckokatolickie, rzymsko-katolickie, prawosławne), judaizmu i islamu, rozciągającym się od Haczowa (woj. podkarpackie) po Drohiczyn (woj. podlaskie).

PZPWL wśród działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego jako priorytetowe wyróżnia m.in. ochronę i eksponowanie miejsc pamięci narodowej, w tym miejsc wydarzeń i walk historycznych. Co dotyczy bezpośrednio gminy Komarów-Osada gdzie miała miejsce „Bitwa pod Komarowem” w 1920 r. Była to bitwa pomiędzy bolszewicką 1 Armią Konną a polską 1 Dywizją Jazdy w trakcie wojny polsko-bolszewickiej. Największa bitwa konnicy w wojnie polsko-bolszewickiej, która stanowiła moment zwrotny na południowym froncie, porównywalny z wcześniejszą bitwą warszawską.

Zatem przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych, w tym: stref planistycznych, ich profili funkcjonalnych oraz pozostałych parametrów zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej, w planie ogólnym gminy Komarów-Osada dostosowano ich charakter tak aby możliwy był

rozwój agroturystyki i infrastruktury turystycznej przy jednoczesnym uwzględnieniu miejsc ważnych kulturowo i historycznie.

Ponadto wzięto pod uwagę elementy funkcjonalne i kompozycyjne zabudowy oraz ewentualne uniemożliwienie lokalizacji obiektów budowlanych rażąco negatywnie oddziaływujących na krajobraz lub środowisko przyrodnicze ze względu na fakt, iż:

- przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym, stanowiące element pasmowy obszaru nadrzędnej funkcji przyrodniczej, dla której obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych,
- znajdują się także kluczowe w skali krajowej i regionalnej ekosystemy leśne cechujące się dużym stopniem naturalności, dla których obowiązuje zachowanie naturalnych wartości zasobów leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki i funkcji towarzyszących,
- występują także ostoje przyrody stanowiące obszary węzłowe regionalnej sieci ekologicznej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych,
- wg. PZPWL projektowany jest Tyszowiecki (Doliny Sieniochy) Obszar Chronionego Krajobrazu, gdzie przedmiotem ochrony jest kompleks torfowisk w dolinie rzeki Sieniochy i Huczwy, w tym torfowiska węglanowe i alkaliczne oraz rzadkie i chronione, torfowiskowe gatunki roślin i zwierząt.

Przez teren gminy przebiegają główne powiązania transportowe wzmacniające spójność ponadregionalną, oparte o będącą w realizacji drogę ekspresową, dla których przyjmuje się zasadę wzmacniania ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej. Ponadto w wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPWL w obszarze gminy Komarów-Osada wskazuje się budowę drogi ekspresowej S17 gr. województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne – gr. Państwa, której przebieg uwzględniono w ustalenia planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego gminy Komarów-Osada wpisują się w zadania i rekomendacje wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego. Sporządzając plan ogólny dla gminy Komarów-Osada uwzględniono wskazane dla obszaru funkcjonalnego rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej) zasady i warunki zagospodarowania, a w szczególności: przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych i aktywną ochronę walorów krajobrazu kulturowego i dbałość o jakość przestrzenną zagospodarowania. Strefy planistyczne umożliwiają realizację inwestycji celu publicznego wskazanych w PZPWP.

2.2 Strategia Rozwoju Gminy Komarów-Osada

Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym uwzględnia się politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt. 1), o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Ponadto przepis ten obowiązywać będzie od 1 lipca 2026 r.

Ostatnim dokumentem strategicznym opracowanym dla gminy Komarów-Osada była Strategia rozwoju gminy Komarów-Osada na lata 2021-2027 z perspektywą do roku 2030. Tego rodzaju opracowanie ma za zadanie diagnozować najważniejsze uwarunkowania, wyzwania, problemy, ale także potrzeby i potencjały gminy. Wyżej wskazana strategia powstała w poprzednim stanie prawnym, w związku z czym nie ma obowiązku uwzględniania jej przy opracowywaniu planu ogólnego gminy. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że obszar gminy nie charakteryzuje się znaczną dynamiką zmian na poziomie funkcjonalnym i przestrzennym oraz to, że ww. strategia określała główne kierunki rozwoju w perspektywie kilkuletniej, które mogą być w znacznej części kontynuowane, dokonano pogładowej analizy celów strategicznych i operacyjnych.

- Cel strategiczny 2: Zrównoważony i wszechstronny rozwój przestrzenno-funkcjonalny obszaru
- Cel operacyjny 2.1: Rozwój i modernizacja infrastruktury technicznej
- Cel operacyjny 2.2: Zwiększanie dostępności komunikacyjnej
- Cel operacyjny 2.3: Zrównoważone wykorzystywanie zasobów naturalnych i ochrona środowiska naturalnego
- Cel operacyjny 2.4: Poprawa estetyki i ład przestrzennego

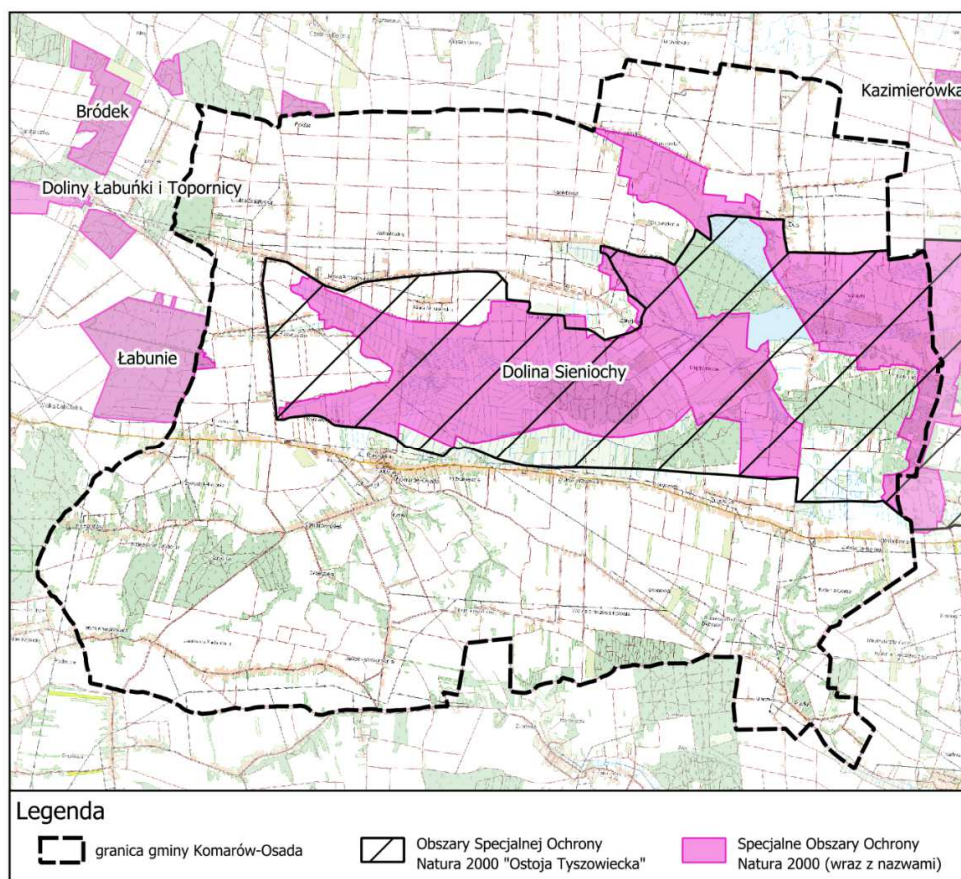
- Cel strategiczny 3: Ożywienie lokalnej gospodarki.
- Cel operacyjny 3.1: Wspieranie rozwoju lokalnej działalności gospodarczej
- Cel operacyjny 3.2: Tworzenie warunków do podnoszenia kwalifikacji i konkurencyjności producentów rolnych
- Cel operacyjny 3.3: Promocja lokalnej produkcji rolnej

Prawie wszystkie wyżej wskazane cele, bezpośrednio lub pośrednio powiązane są z wymiarem przestrzennym rozwoju gminy, na który wpływ będzie miał sporządzony plan ogólny. Realizacja ww. celów będzie nadal możliwa na bazie niniejszego dokumentu, który dzieląc obszar gminy na poszczególne strefy funkcjonalne, uwzględnia funkcjonowanie i rozwój różnego rodzaju działalności, w tym m. in. wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, rolniczej i usługowej.

2.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Komarów-Osada występują następujące obszary i obiekty chronione prawnie na mocy Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.:

- Obszar Natura 2000 Dolina Sieniochy PLH060025;
- Obszar Natura 2000 Ostoja Tyszowiecka PLB060011;
- Obszar Natura 2000 Łabunie PLH060080.



Ryc. 5 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Komarów-Osada

Obszar Natura 2000 Dolina Sieniochy PLH060025

Został on utworzony na mocy Decyzji Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmującej, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowanej jako dokument C(2007)5043)(2008/25/WE). Zajmuje powierzchnię 2 693,09 ha w gminie wiejskiej Komarów-Osada i miejsko-wiejskiej Tyszowce. Swoim zasięgiem obejmuje dolinę rzeki Sieniochy (od Komarowa do Czerмна). W jego obrębie znajdują się rozległe torfowiska nakredowe i przejściowe, częściowo użytkowane ekstensywnie w formie łąk kośnych lub poprzez eksploatację torfu.

Obszar Natura 2000 Ostoja Tyszowiecka PLB060011

Został utworzony na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Jego powierzchnia wynosi 11 029,41 ha w gminach wiejskich Werbkowice, Mircze, Komarów-Osada i miejsko-wiejskiej Tyszowce. W obrębie obszaru znajduje się dolina rzeki Sieniochy oraz środkowy odcinek Huczwy. Charakterystyczna dla niego jest mozaika siedlisk. Doliny wypełnione są torfami zalegającymi na warstwach kredowych lub piaszczystych, porośniętych borami. Żyzne siedliska zajmowane są z kolei przez grądy, natomiast tereny podmokłe przez olsy. W miejscowości Dub i Swaryczów, w górnym biegu rzeki Sieniochy, jak również na wschód od Tyszowic zlokalizowane są stawy rybne na których prowadzi się gospodarkę rybacką. Znaczna część torfowisk, które są stale

lub okresowo podmokłe pozostaje nieużytkowana i porastają je turzycowiska. Pozostałe stanowią ekstensywnie użytkowane łąki. W obrębie obszaru, w dolinie Sieniochy prowadzona jest eksploatacja torfu. W granicach Ostoi Tyszowieckiej zauważalna jest obecność licznych terenów zabudowy wiejskiej.

Obszar Natura 2000 Łabunie PLH060080

Został on wyznaczony Decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EEG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE). Obecnie funkcjonuje w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 września 2019 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łabunie (PLH060080). Całkowita powierzchnia obszaru wynosi 311,41 ha, z czego na terenie gminy Komarów-Osada 7,31 ha. Obszar stanowi enklawę leśną, otoczoną użytkami rolnymi. Na jego terenie występują rozległe płaty lasów grądowych, wśród których zaznaczają się pozostałości po nieistniejących już polanach zajętych przez murawy kserotermiczne. W granicach ostoi znajduje się jedno z nielicznych w Polsce znanych stanowisk ciemńzycy czarnej.

Wszystkie ww. formy ochrony przyrody zostały szczegółowo opisane w Opracowaniu Ekofizjograficznym Podstawowym dla obszaru Gminy Komarów-Osada. W planie ogólnym na terenach o znaczących walorach środowiskowych, dla których predysponowaną formą zagospodarowania jest funkcja przyrodnicza, wyznaczono w większości strefy otwarte. Wyznaczenie innej strefy funkcjonalnej jest podyktowane najczęściej: istniejącym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, jak również może wynikać z polityki przestrzennej gminy. Ustalenia planu ogólnego nie stoją w sprzeczności z przepisami o ochronie przyrody oraz wytycznymi dla poszczególnych form ochrony przyrody zawartych w przepisach je ustanawiających i regulujących.

2.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Komarów-Osada nie występują obszary zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

2.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

W środkowej części gminy, w pobliżu rzeki Sieniocha, występuje sieć rowów melioracyjnych, które mają na celu odwodnienie terenów podmokłych, aby możliwe było ich wykorzystanie pod łąki i pastwiska. Zapisy planu ogólnego nie kolidują z właściwym działaniem, utrzymaniem i ewentualną rozbudową sieci urządzeń melioracji wodnych. Na większości gruntów zmeliorowanych plan ogólny wskazuje strefę otwartą, którą w obowiązujących i przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego będzie można określać jako tereny rolnicze. W przypadku terenów zmeliorowanych z istniejącą zabudową wskazuje się strefy z możliwą zabudową służącą obsłudze rolnictwa, natomiast na terenach zmeliorowanych nie wyznacza się stref, gdzie możliwa byłaby lokalizacja nowej zabudowy.

Wyznaczając strefy otwarte w planie ogólnym w terenach użytkowanych rolniczo plan umożliwi utrzymanie gruntów zmeliorowanych wraz z możliwością ich rozbudowy czy przebudowy.

2.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Komarów-Osada nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

2.7 Strefy ochronne ujęć wody

W obrębie gminy Komarów-Osada występuje sześć ujęć wód podziemnych. Pięć z nich (w miejscowościach: Antoniówka Komarowska, Janówka, Komarów-Osada, Ruszczyzna i Śniatycze) jest objętych strefą ochrony bezpośredniej. Z kolei jedno z nich nie jest objęte powyższą ochroną (drugie źródło w Antoniówce Komarowskiej). Dla ujęć nie wyznaczono stref ochrony pośredniej.

W planie ogólnym uwzględniono lokalizację ww. ujęć wody, ponadto jego ustalenia nie stoją w sprzeczności z zakazami i nakazami dotyczącymi ich stref ochronnych, zawartych w przepisach z zakresu prawa wodnego. W strefach planistycznych wyznaczonych dla ww. ujęć możliwy jest rozwój infrastruktury technicznej. Każda strefa planistyczna ma możliwość wskazanie na etapie planu miejscowego terenu infrastruktury technicznej, który jest właściwy dla ujęcia wód.

Tabela 1 Wykaz stref ujęć wód podziemnych na terenie gminy Komarów-Osada

Lp.	Miejscowość	Nr działki ewidencyjnej	Opis	Właściciel	Strefa ochrony bezpośredniej
1	Antoniówka Komarowska	1	Pobór wód podziemnych o wydajności: $Q_{srd}=2,50 \text{ m}^3/\text{s}$ na potrzeby szkoły podstawowej	Gmina Komarów-Osada	tak
2	Antoniówka Komarowska	390/2	Pobór wód podziemnych o wydajności: $Q_{srd}=0,26 \text{ m}^3/\text{s}$ na potrzeby socjalne oraz przeciwpożarowe	AGROPAL	nie
3	Janówka	526/1	Pobór wód podziemnych	Gmina Komarów-Osada	tak
4	Komarów-Osada	957/4	Pobór wód podziemnych	Gmina Komarów-Osada	tak
5	Ruszczyzna	448	Pobór wód podziemnych o wydajności: $Q_{srd}=0,22 \text{ m}^3/\text{s}$	Gmina Komarów-Osada	tak
6	Śniatycze	1017	Pobór wód podziemnych o wydajności: $Q_{srd}=1,40 \text{ m}^3/\text{s}$	Gmina Komarów-Osada	tak

2.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych

wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Gmina Komarów-Osada nie leży w zasięgu żadnego ze zbiorników wód podziemnych, nie stwierdzono również występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

2.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Komarów-Osada nie występują tereny i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

2.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W obrębie gminy Komarów-Osada występują trzy złoża kruszywa naturalnego - piaski i żwiry. Złoża te położone są w obrębach Wolica Śniatycka, Ruszczyzna i Krzywystok. Nie są one jednak eksploatowane, dlatego na terenie gminy nie występują obszary górnicze ani tereny związane z działalnością wydobywczą. Dla terenów złóż w planie ogólnym ustalono marginalnie (w zakresie jaki wynika to z istniejącego zagospodarowania i ustaleń obowiązujących planów miejscowych) strefę infrastrukturalną (SI) i strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ). W większości złoża położone są w strefach otwartych (SO) co w odpowiedni sposób zabezpiecza je na wypadek potrzeby eksploatacji w przyszłości.

2.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Komarów-Osada nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.12 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Komarów-Osada znajduje się 16 zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków, 26 zabytków nieruchomych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz liczne stanowiska archeologiczne, których lokalizacja zgodnie z danymi udostępnionymi przez Narodowy Instytut Dziedzictwa została wskazana w części graficznej uzasadnienia.

Przyjęte w planie ogólnym ustalenia dotyczące wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nie kolidują z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków ale umożliwiają zachowanie i utrzymanie zabytków w niezmienionej formie i strukturze oraz kształtują zagospodarowanie ich najbliższego otoczenia w taki sposób aby zachować walory przestrzenne krajobrazowe i widokowe. Natomiast co do dóbr kultury współczesnej, na terenie gminy Komarów-Osada nie zidentyfikowano takich obiektów.

Tabela 2 Wykaz zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków na terenie gminy Komarów-Osada

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków
1	Dub	kościół parafialny pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny i św. Marii Magdaleny	1778 r.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/657 z 1972-12-09
2	Dub	dzwonnica	XVIII w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/657 z 1972-12-09
3	Dub	kaplica grobowa rodziny Rulikowskich	przełom XIX/XX w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/325 z 1986-03-11
4	Dub	cmentarz grzebalny rzymskokatolicki z drzewostanem	pocz. XIX w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/325 z 1986-03-11
5	Dub	zespół kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia NMP	XVIII - XIX	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/657 z 1972-12-09
6	Dub	drzewostan	data nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/657 z 1972-12-09
7	Komarów-Osada	kościół parafialny pw. Świętej Trójcy	1908 - 1911	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/299 z 1984-10-19
8	Komarów-Osada	cmentarz przykościelny z drzewostanem	data nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/299 z 1984-10-19
9	Komarów-Osada	cmentarz rzymskokatolicki	koniec XVIII w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/459 z 1988-12-12
10	Wolica Śniatycka	pole bitwy pod Komarowem	1920 r.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/667 z 2006-08-24
11	Wolica Śniatycka	przedpole miejsca bitwy pod Komarowem 31.08.1920	data nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/667 z 2015-04-15
12	Wolica Śniatycka	mogiła zbiorowa żołnierzy z 1920 r.	1920 r.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/667 z 2006-08-24
13	Zubowice	cerkiew greckokatolicka, ob. kościół rzymskokatolicki parafialny pw. św. Michała Archanioła	XVII w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/43 z 1966-05-19
14	Zubowice	cmentarz przykościelny z drzewostanem	XVII w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/43 z 1966-05-19
15	Zubowice	dzwonnica	XVII w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/43 z 1966-05-19

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków
16	Zubowice	zespół d. cerkwi greckokatolickiej	XVII w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/43 z 1966-05-19

Tabela 3 Wykaz zabytków wpisanych do Ewidencji Zabytków na terenie gminy Komarów-Osada

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków
1	Antoniówka Komarowska	szkoła	1906 r.	KB - Karta biała z 1985-02-21
2	Dub	kaplica grobowa Rulikowskich	1910 r.	KB - Karta biała z 1998-10-01
3	Dub	dzwonnica	1837 r.	KZ - Karta zielona z 1966-08-01; KB - Karta biała z 1998-10-01
4	Dub	kościół par. pw. Niepokalanego Poczęcia NMP i św. Marii Magdaleny	1779 r.	KZ - Karta zielona z 1966-08-01; KB - Karta biała z 1985-01-01
5	Dub	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	poł. XVII w.	KC - Karta cmentarza z 1992-11-01
6	Dub	park	XVI w.	EP - Ewidencja parkowa z 1988-11-15
7	Dub	czworaki dworskie	XIX w.	KZ - Karta zielona z 1959-09-15
8	Kolonia Zubowice	cmentarz rzymskokatolicki	ok. 1920 r.	KC - Karta cmentarza z 1990-07-01
9	Komarów Dolny	cmentarz żydowski	poł. XVII w.	KC - Karta cmentarza z 1990-08-01
10	Komarów-Osada	kaplica grobowa	1950 r.	KB - Karta biała z 2010-09-01
11	Komarów-Osada	kościół par. pw. Trójcy Przenajświętszej	1908 - 1911	KB - Karta biała z 1999-11-01
12	Komarów-Osada	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	poł. XVIII w.	KC - Karta cmentarza z 1992-11-01
13	Komarów-Osada	cmentarz wyznaniowy, ob. rzymskokatolicki	1. poł. XIX w.	KC - Karta cmentarza z 1983-10-27
14	Komarów-Wieś	cmentarz prawosławny	1. poł. XIX w.	KC - Karta cmentarza z 1984-03-06
15	Krzywystok	park	koniec XIX w.	EP - Ewidencja parkowa z 1988-08-18
16	Śniatycze	cerkiew gr.-kat., ob. kościół fil. pw. Przemienienia Pańskiego	1838 r.	KZ - Karta zielona z 1959-10-15; KB - Karta biała z 1985-01-01
17	Śniatycze	cmentarz prawosławny	poł. XIX w.	KC - Karta cmentarza z 1984-03-15
18	Śniatycze	cmentarz wyznaniowy, ob. rzymskokatolicki przykościelny	1. poł. XVIII w.	KC - Karta cmentarza z 1983-09-01
19	Śniatycze	cmentarz wojenny z 1920 r.	1920 r.	KC - Karta cmentarza z 1992-11-01
20	Wolica Śniatycka	mogiła zbiorowa żołnierzy z 1920 r.	1920 r.	KC - Karta cmentarza z 1992-11-01
21	Wolica Śniatycka	miejsce upamiętniające bitwę pod Komorowem (fragment pola bitwy 31.08.1920)	1990 - 1995	KB - Karta biała z 2007-08-01

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków
22	Zubowice	cerkiew gr.-kat., ob. kościół fil. pw. św. Michała Archanioła	1777 r.	KZ - Karta zielona z 1956-04-18; KB - Karta biała z 1984-01-01
23	Zubowice	cmentarz greckokatolicki, ob. rzymskokatolicki	XVII w.	KC - Karta cmentarza z 1995-10-01
24	Zubowice	cmentarz prawosławny	koniec XIX w.	KC - Karta cmentarza z 1985-08-01
25	Zubowice	dzwonnica	1777 r.	KZ - Karta zielona z 1959-04-18; KB - Karta biała z 1998-10-01
26	Zubowice	dwór	XIX w.	KZ - Karta zielona z 1959-01-15

Należy także wskazać, iż dla części obszaru opracowania wszczęte jest postępowanie administracyjne przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości województwa lubelskiego krajobrazu kulturowego pola bitwy pod Komarowem z 31 sierpnia 1920 r. Plan Ogólny dla tego obszaru w zasadzie nie wyznacza nowych terenów umożliwiających realizację zabudowy kubaturowej. Wyznaczone początkowo nowe tereny obsługi produkcji rolnej zostały nieuzgodnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wymienione wyżej obiekty objęte są ochroną konserwatorską. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne umożliwiają ochronę zabytków wpisanych do ewidencji oraz rejestru zabytków. Szczegółowe wytyczne w zakresie ich ochrony zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia poszczególnych stref planistycznych planu ogólnego Gminy Komarów-Osada umożliwiają kontynuację sposobu zagospodarowania terenów, na których występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej. W przypadku zabytkowych cmentarzy w planie ogólnym gminy objęto je strefami cmentarzy (SC), z kolei obiekty typu dwory, parki dworskie, kościoły czy szkoły zostały zaliczone do stref umożliwiających ich rozwój czy utrzymanie (SU, SJ, SN, SZ). Funkcje podstawowe i dodatkowe poszczególnych stref pozwalają na zachowanie zabytków kultury w dotychczasowej formie.

W otoczeniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków plan ogólny wyznacza strefy, które dają możliwość ochrony ich najbliższego otoczenia (należą do nich również strefy dopuszczające rozwój zabudowy o różnych funkcjach, należy jednak zaznaczyć, że każda z nich posiada podstawowy oraz dodatkowy profil funkcjonalny, którego doszczegółowienie nastąpi podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy). Zgodnie z przepisami odrębnymi wszelkie działania w granicach ochrony konserwatorskiej powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Natomiast jakiegokolwiek prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków bądź w jego otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia WKZ na ich wykonywanie. Oznaczenie zabytków na załączniku graficznym dołączonym do Uzasadnienia daje możliwość ich wstępnej identyfikacji, jednocześnie zachowując wystarczający stopień szczegółowości opracowania pozwalający na właściwą weryfikację na etapie opracowania planu miejscowego. Jednocześnie przyjęte strefy planistyczne i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania pozwalają na właściwą ochronę zabytków co potwierdza uzgodnienie projektu planu ogólnego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Komarów-Osada nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

2.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Komarów-Osada nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

2.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Komarów-Osada występują obszary, które ograniczają możliwość użytkowania i zagospodarowywania poszczególnych terenów. Należą do nich formy ochrony przyrody opisane we wcześniejszych rozdziałach grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne. W celu ochrony walorów rolniczych, przyrodniczych i krajobrazowych gminy, znaczną część obszaru jednostki stanowią strefy otwarte, zabezpieczające grunty przed niekontrolowanym zagospodarowaniem oraz chroniące walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu opracowania i zabezpieczające tereny produkcji rolnej.

Na terenie gminy występują przesyłowe sieci gazowe wysokiego ciśnienia oraz linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia i najwyższych napięć wokół których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działek oraz zachowanie wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów lub pasów technicznych dla linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potencjalnymi obszarami ograniczonego użytkowania są tereny położone w odległości do 150 m od stref cmentarzy. Jednakże o docelowym zasięgu cmentarza, ostatecznych granicach terenu grzebalnego i jego funkcji czynnej będzie decydować dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego na etapie planu ogólnego stref tych nie można jednoznacznie uznać za obszary ograniczonego użytkowania. Zatem wskazywanie stref ochrony sanitarnej w części graficznej uzasadnienia może na etapie planu ogólnego powodować niewłaściwe interpretacje przy sporządzaniu planu miejscowego, bowiem w kolejnych procedurach planistycznych wykazane zostaną docelowe zasięgi części grzebalnej cmentarza, możliwe parkingi, tereny komunikacji, tereny usług pogrzebowych czy handlu niezbędnego do obsługi cmentarza od których strefa ograniczenia nie obowiązuje. Analogicznie należy analizować strefy o funkcji mieszkalnej takie jak SJ czy SZ przylegające do stref cmentarza SC – w tym wypadku plan ogólny również nie przesądza o docelowym przeznaczeniu terenów w ramach tychże stref, a jedynie pozostawia do wykorzystania w kolejnych procedurach planistycznych szeroki katalog profili podstawowych i dodatkowych, przypisanych konkretnym strefom planistycznym.

2.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Komarów-Osada nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

2.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji w gminie Komarów-Osada wyznaczono uchwałą nr L/413/2023 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 30 czerwca 2023 roku. Obszar zdegradowany obejmuje sołectwa: Dub, Huta Komarowska, Janówka Wschodnia, Janówka Zachodnia, Komarów Dolny, Komarów-Osada, Komarów Wieś, Księżostany, Tuczapy. Obszar rewitalizacji obejmuje sołectwa: Komarów Dolny, Komarów-Osada, Komarów Wieś. Sporządzono także Gminny Program Rewitalizacji gminy Komarów-Osada do 2030 r. Zawarte w projekcie ww. programu przedsięwzięcia rewitalizacyjne są spójne z zapisami planu ogólnego.

Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje następujące strefy wyznaczone w planie ogólnym Gminy Komarów-Osada: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), usługową (SU), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalną (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC.), otwartą (SO). Strefy te wyznaczono w oparciu o istniejące zagospodarowanie tego obszaru a także w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem możliwości rozwoju gminy oraz ustaleń gminnego programu rewitalizacji.

2.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

Rada Powiatu Zamojskiego nie wyznaczyła dotychczas na terenie powiatu obszarów cichych w aglomeracji lub poza aglomeracją.

2.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W strukturze użytkowania gruntów gminy Komarów-Osada dominują użytki rolne (około 88% powierzchni), drugie pod względem udziału są lasy (ok. 7%). Wśród gruntów rolnych największy procentowy udział mają grunty orne (ok. 79%), następnie łąki i pastwiska trwałe (ok. 20%) oraz sady (1%). Grunty I-III klasy bonitacyjnej zajmują aż 67,98 % powierzchni gruntów rolnych w gminie i 59,6% powierzchni ogólnej gminy Komarów-Osada. Klasy V i VI występuje nielicznie, głównie w centralnej i wschodniej części gminy. Obszar gminy posiada bardzo dobre warunki do produkcji rolnej. Znaczną część użytków rolnych stanowią rędziny oraz czarnoziemy na podłożu lessowym, co w połączeniu z korzystnym klimatem sprzyja uprawom. W planie ogólnym dla terenów, gdzie występują gleby klasy I, II i III wyznaczono w większości strefę otwartą lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową w celu właściwej ochrony gruntów rolnych i leśnych a także zapewnienia dalszego potencjału produkcji rolnej tego obszaru.

Lasy w gminie zajmują powierzchnię ok. 1088 ha, co stanowi 8,79% powierzchni (wskaźnik poniżej średniej krajowej). Fragmenty lasów znajdują się przede wszystkim w środkowej i wschodniej części gminy, w pobliżu miejscowości Dub, Swaryczów, Tuczapy, Zubowice i Śniatycze, na południu gminy w obrębach: Księżostany, Kolonia Księżostany, Komarów Wieś, Huta Komarowska oraz Janówka, a także na północnym zachodzie gminy, na pograniczu z gminą Łabunie. Lasy te wyróżniają się wysoką bioróżnorodnością, a część z nich objęta jest ochroną w ramach obszarów Natura 2000. Niewielkie znaczenie mają grunty zadrzewione i zakrzewione, które stanowią mniej niż 1% powierzchni gruntów. W planie ogólnym dla gruntów leśnych wyznaczono strefę otwartą lub inne strefy ze wskazaniem profilu funkcjonalnego dodatkowego – teren lasu, w zależności od istniejącego zagospodarowania, przeznaczenia w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.

2.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Komarów-Osada nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Komarów-Osada zlokalizowana jest poza obszarami pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Komarów-Osada funkcjonują jednostki oświatowe, kulturalne, sportowe oraz zakłady opieki zdrowotnej, które zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy, co umożliwia kontynuację ich funkcji usługowej. Poniżej przedstawiono najważniejsze obiekty infrastruktury społecznej wraz z przypisaną w planie ogólnym strefą, pozwalającą na dalsze wykonywanie istniejących funkcji.

W miejscowości Komarów-Osada mieszczą się m.in.: Urząd Gminy, Poczta Polska oraz Powiatowy Bank Spółdzielczy w Zamościu. Sieć placówek oświatowych tworzą:

- Szkoła Podstawowa im. Henryka Sienkiewicza w Komarowie-Osadzie,
- Samorządowe Przedszkole w Komarowie-Osadzie z siedzibą w Zubowicach.

W gminie działa także Samorządowy Ośrodek Kultury w Komarowie-Osadzie, powstały w 1998 roku z połączenia Biblioteki Publicznej oraz Gminnego Ośrodka Kultury. Kultura i życie społeczne rozwijane są dzięki:

- Kołom Gospodyń Wiejskich w Śniatyczach, Janówce, Wolicy Śniatyckiej, Ruszczyźnie, Antoniówce, Dubie, Zubowicach, Komarowie Wsi, Swaryczowie, Tuczapach, Kałużiskach, i Krzywostoku,
- Zespołom Śpiewaczym „Śniatyczanki”, „Woliczanki” i „Borowianki”
- Wielopokoleniowej Orkiestrze Dętej, która uświetnia uroczystości patriotyczno-religijne i strażackie oraz uczestniczy w przeglądach orkiestr dętych,
- Stowarzyszeniom: „W Dobrej Wierze” w Wolicy Brzozowej, „Razem” na rzecz rozwoju gminy Komarów-Osada, „Aktywni w Kulturze” oraz „Społeczna Inicjatywa Dla Ciebie”,
- Fundacjom: Wieczystej Fundacji Kapitana Mieczysława Kostrubca oraz Wieczystej Fundacji im. prof. dr hab. Romana Trzeźnińskiego.

W zakresie kultury fizycznej i sportu na terenie gminy działają:

- Klub Sportowy Legion Komarów, założony w 1947 roku,

- Szkolno-Parafialny Klub Sportowy „Jutrzenka”, działający od 2000 roku przy Szkole Podstawowej w Komarowie-Osadle.

Gmina posiada jeden Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, dwie apteki oraz trzy gabinety stomatologiczne. Specjalistyczną pomoc medyczną zapewnia Przychodnia Salmed Anna i Lech Sikora Sp. J., świadcząca ambulatoryjną podstawową opiekę zdrowotną. Najbliższy szpital znajduje się w Zamościu.

Ponadto na terenie gminy funkcjonuje 11 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych w miejscowościach: Komarów-Osada, Zubowice, Dub, Janówka, Antoniówka, Ruszczyzna, Krzywostok, Tomaszówka, Śniatycze, Kadłubiska i Księżostany. Działa tam także pięć młodzieżowych drużyn pożarniczych: chłopięce i dziewczęce w Komarowie-Osadle i Zubowicach oraz chłopięca w Antoniówce. Jednostki OSP Komarów i Zubowice włączone są do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego.

Większość wyżej wymienionych obiektów i usług zostało wyznaczone w planie ogólnym jako strefa usługowa umożliwiająca kontynuację funkcji. Niektóre z nich znajdują się również w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową i mogą zostać wyznaczone jako teren usług na etapie opracowania planu miejscowego.

Infrastruktura transportowa i techniczna

Gmina Komarów-Osada cechuje się korzystnym położeniem komunikacyjnym. Wzdłuż zachodniej granicy gminy przebiega droga krajowa nr 17, która stanowi ważny szlak komunikacyjny prowadzący w kierunku północno-zachodnim do stolicy powiatu oraz łączy z drogą ekspresową S17 (Lublin-Warszawa). W kierunku południowo-wschodnim droga ta zapewnia dojazd do przejścia granicznego w Hrebennem. Natomiast wzdłuż północnej granicy gminy przebiega droga krajowa nr 74 łącząca Zamość, Hrubieszów oraz przejście graniczne w Zosinie.

Sieć drogową na terenie gminy tworzą głównie drogi gminne i powiatowe. Obecnie na obszarze gminy realizowana jest budowa drogi ekspresowej S17 w dwóch odcinkach:

- Odcinek nr 6 o długości około 12,4 km, łączący węzeł Zamość Wschód z węzłem Zamość Południe,
- Odcinek nr 7 o długości około 18,5 km, łączący węzeł Zamość Południe z węzłem Tomaszów Lubelski Północ.

Komunikację wewnętrzną w gminie zapewniają drogi lokalne, umożliwiające sprawny dojazd do innych miejscowości gminnych. Przez teren gminy przebiega 14 dróg powiatowych oraz 312 dróg gminnych. Stan techniczny tych dróg jest zróżnicowany, jednak większość wymaga remontów i bieżącej konserwacji. Zauważalne są także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury dla ruchu pieszego i rowerowego.

Jedynymi ograniczeniami w zagospodarowaniu wynikającymi z układu drogowego oraz realizacji inwestycji GDDKiA dotyczą budowy drogi ekspresowej S17, które dotyczą terenów położonych w pobliżu dróg powiatowych i powstających odcinków S17. Do istotnych ograniczeń należą m.in. normy dotyczące hałasu oraz wymagania związane z prawidłowym sytuowaniem zabudowy wzdłuż dróg, określone w szczegółowych przepisach, takich jak ustawa o drogach publicznych z 21 marca 1985 r. oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 24 czerwca 2022 r. dotyczące przepisów techniczno-budowlanych dla dróg publicznych.

Sieć energetyczna przebiegająca przez gminę Komarów-Osada obejmuje linie:

- 220 kV (relacji Zamość - Dobrotwór) z obowiązującymi ograniczeniami zagospodarowania w pasie technologicznym o szerokości po 25 m od osi linii,
- 110 kV z ograniczeniami w pasie o szerokości 18 m od osi,

- 15 kV z ograniczeniami w pasie o szerokości 6 m od osi linii.

Ponadto przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Lubaczów - Zamość, który posiada strefę kontrolowaną o ograniczonym użytkowaniu i szerokości zgodnej z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. dotyczącego warunków technicznych sieci gazowych. Gazociąg wchodzi na obszar w miejscowości Komarów-Wieś, gdzie znajduje się stacja redukcyjna. Łączna długość sieci gazowej na terenie gminy wynosi około 68,7 km, a gaz doprowadzony jest do 833 budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

W planie ogólnym dla terenów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej wyznaczono strefę otwartą, infrastrukturalną lub inne strefy, w zależności od istniejącego zagospodarowania, przeznaczenia w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy dla województwa lubelskiego nie został przyjęty, wobec czego nie ma podstaw do odniesienia się do rekomendacji oraz wniosków w nim zawartych.

5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Przed sporządzeniem planu ogólnego wykonano Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla obszaru Gminy Komarów-Osada, którego zapisy, w tym konkretne wskazania i wytyczne, zostały uwzględnione m. in. przy ustalaniu stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. W celu jego określenia należy skorzystać z następującego wzoru, określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wyrysów i wypisów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.):

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

- PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
- P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Komarów-Osada udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla gminy Komarów-Osada, a następnie powiększono ją o 5%.

Rok	2024	2044
Liczba mieszkańców	4392	3070

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Komarów-Osada prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 3070 \times 1,05 = 3224 \text{ osób}$$

- **Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0** zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 146114 m²

$$PUM_0 = 146\,114 \text{ m}^2$$

- **Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}**

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

- P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 33,3 m²/os
- P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 28,9 m²/os (na rok 2014)

Biorąc pod uwagę powyższe dane:

$$P_{20} = (3 \times 33,3) - (2 \times 28,9) = 42,1 \text{ m}^2/\text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane, biorąc pod uwagę wyżej wymieniony wzór, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\text{ZAP} = 3224 \text{ os} - 146114 \text{ m}^2 / 42,1 \text{ m}^2/\text{os} = -247 \text{ osób}$$

Korzystając z dopuszczenia Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – **dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 500 osób.**

Wobec powyższego zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500 osób.

7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe w pierwszej kolejności obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na podstawie planów miejscowych, kolejno obliczono powierzchnię luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Dalej dokonano korekty tychże powierzchni zarówno w odniesieniu do obszarów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i w odniesieniu do obszarów uzupełnienia zabudowy o 15%, co wynika z założenia, iż w terenach tych część powierzchni zostanie wykorzystana na realizację dróg wewnętrznych, zostanie niewykorzystana przez istniejące zadrzewienia czy nieużytków jak również spodziewać się można ograniczeń w wykorzystaniu pełnej powierzchni ze względu na ukształtowanie terenu czy geometrię działek ewidencyjnych, a w obszarach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową dopuszczona jest realizacja niezależnej funkcji usługowej, którą należy wskaźnikowo uwzględnić przy obliczaniu chłonności tych terenów na funkcje mieszkalne.

		Wskaźnik korygujący luki	
SUMA luk w MPZP	3803870 m ²	0,85	3233290 m ²
SUMA luk w OUZ	282120 m ²	0,85	239802 m ²

W ramach skorygowanej sumy powierzchni luk w zabudowie dokonano założenia procentowego podziału kształtowania się rodzajów zabudowy na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Dla terenów wynikających z obowiązujących planów miejscowych założono wykorzystanie terenów na cele zabudowy zagrodowej w 95% a cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w 5%. Wynika to z faktu iż ponad 98% terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w ramach przeznaczenia terenu ma dopuszczoną zarówno zabudowę zagrodową jak i mieszkaniową. Przy czym znaczna większość tych terenów to grunty rolne klasy I-III a wydawane pozwolenia na budowę marginalnie tylko dotyczą budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Z kolei dla terenów wynikających z obszarów uzupełnienia zabudowy przyjęto założenie 1% wykorzystania terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 74% dla zabudowy zagrodowej oraz 25 % dla pozostałych rodzajów zabudowy (usługowej, czy obsługi rolnictwa) – zgodnie z powierzchniami stref SJ i SZ przypisanymi do obszaru luk w zabudowie.

Lp.	Założenia podziału terenów w lukach:			Udział	Powierzchnia
1	MPZP	MN (zgodnie z obowiązującymi mpzp)	3233290 m ²	0,05	161665 m ²
2	MPZP	RM (zgodnie z obowiązującymi mpzp)	3233290 m ²	0,95	3071625 m ²
3	OUZ	SJ (zgodnie z projektem planu ogólnego)	239802 m ²	0,01	11990 m ²
4	OUZ	SZ (zgodnie z projektem planu ogólnego)	239802 m ²	0,74	167861 m ²
5	OUZ	Tereny usług, obsługi rolnictwa, (jako przeznaczenia mogące być ustalone w oparciu o strefę SZ przyjętą w planie ogólnym)	239802 m ²	0,25	59951 m ²

Biorąc pod uwagę powyższe założenia, do obliczenia chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, wykorzystujemy sumę terenów wskazanych w pozycjach 1, 2, 3 i 4 tj. **3 413 142 m²**, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest to powierzchnia 164063 m² natomiast dla zabudowy zagrodowej 3239487 m².

Do obliczeń chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy przeanalizowano zabudowania i powierzchnie działek występujące w poszczególnych miejscowościach gminy a następnie uśredniono te wartości.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,4.

Dla zabudowy zagrodowej w stosunku tylko do budynków mieszkalnych przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,1.

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy tj. **389573,7 m²**, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość P20 = 42,1 m²/os) i otrzymano

szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w ramach planów miejscowych oraz luk w istniejącej zabudowie (w tym w obszarach uzupełnienia zabudowy) w wartości **9254 osób**.

8. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

W oparciu o wyżej przedstawione obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Komarów-Osada w perspektywie 20 lat wynosi **500 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale między 350 a 650 osób.

ZAP		
nie mniejszy niż 70%	500 osób	większy niż 130%
350 osób		650 osób

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową jest większa niż 130% zapotrzebowania, bowiem wynosi **9254 osoby**, w nawiązaniu do art. 13d ust. 3 „W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”, **na obszarze gminy Komarów-Osada nie wyznacza się stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.**

9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

W związku z zaistniałą sytuacją określoną w art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), tj. „suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% zapotrzebowania na

nową zabudowę w gminie” na obszarze gminy Komarów-Osada wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w tym poszerzenia zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym,
- istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oznaczoną jako grunty zabudowane i zurbanizowane w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie aktualnych ortofotomap.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gminy, w tym istniejące zagospodarowanie, na obszarze gminy wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU – strefa usługowa,
- SP – strefa gospodarcza,
- SR – strefa produkcji rolniczej,
- SI – strefa infrastrukturalna,
- SN – strefa zieleni i rekreacji,
- SC – strefa cmentarzy,
- SO – strefa otwarta.

Strefy planistyczne mogą mieć różne dopuszczenia w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego (np. w ramach strefy SP, SU czy SO) oraz mogą mieć różne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Szczegółowe zestawienie stref planistycznych (wskazujące profil podstawowy i profil dodatkowy) zostało przedstawione w kolejnych rozdziałach niniejszego uzasadnienia. Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML, na który składają się:

- granica opracowania planu ogólnego
- strefy planistyczne
- obszary uzupełnienia zabudowy
- dokument formalny.

Obliczenia, o których mowa w art. 13d ust. 1 albo 3, zostały przedstawione w rozdziałach dot. bilansu terenu, tj. rozdział nr 6, 7, 8 i 10.

10.Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Ze względu na całkowite pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy Komarów-Osada, rozwój zabudowy w głównej mierze odbywa się przy wykorzystaniu dotychczas ustalonego przeznaczenia, bez możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoliło jednak na wskazanie nowych obszarów, w których możliwe było

ustalenie jednej z dwóch stref planistycznych: SJ, SZ, zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie istniejącej zabudowy związanej z mieszkalnictwem. Dodatkowo, biorąc pod uwagę regulacje zawarte w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę do zwolnienia z obowiązku uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III.

Obszar uzupełniania zabudowy (zwany dalej OUZ) został wyznaczony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem”.

W pierwszej kolejności wykorzystano dane wejściowe potrzebne do wykonania OUZ. W tym celu wystąpiono od właściwego starosty o aktualną bazę ewidencji gruntów i budynków wraz z bazą danych BDOT500 (dane w postaci plików GML). Jednakże organ nie był w stanie przekazać właściwych danych dotyczących budynków wraz z ich klasyfikacją, dlatego na, na potrzeby przygotowania bazy budynków niezbędnych do wygenerowania OUZ wykorzystano bazę obiektów topograficznych dostępnych w ramach prowadzonego zasobu BDOT10k – zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu **101**,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu **103**,
- c) budynki biurowe o symbolu **105**,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu **106**,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu **107**,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu **109**,
- g) budynki mieszkalne o symbolu **110**.

Po przygotowaniu danych wejściowych przeprowadzono kolejne procesy określone w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia. W wyniku przeprowadzonych czynności otrzymano bazę danych obejmującą wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **7174641,06 m²**

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z powyższym wzorem wyliczono, iż OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25 \% * (7174641,06 - 2206094,76) = 1\,242\,136,57\,m^2$$

Kolejnym krokiem po wyznaczaniu wyjściowego OUZ było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia o obszar nie większy niż wynika to z powyższych obliczeń.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w najlepszym stopniu predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkalnej zabudowy, przez co rozumie się obszary zurbanizowane lub zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, charakteryzujące się wystarczającym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz odpowiednim stopniem wyposażenia w niezbędne media funkcjonujące w gminie. W planie ogólnym OUZ rozszerzano w miejscach potencjalnego rozwoju danego typu zabudowy, uwzględniając jednocześnie część wniosków mieszkańców i inwestorów.

Obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony sumarycznie o wartość **542239m²**, zatem dopuszczoną wartość powiększenia wynikającą z wyżej wymienionego wzoru wykorzystano w około 43,65%.

Obszar zabudowy śródmiejskiej nie został wyznaczony, bowiem w gminie Komarów-Osada nie występują obszary charakteryzujące się zabudową śródmiejską.

11.Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym jest podstawowym narzędziem kształtującym politykę przestrzenną gminy. Dzięki wyznaczeniu odpowiednich stref planistycznych możliwy będzie rozwój poszczególnych terenów gminy, zarówno w oparciu o realizację planów miejscowych jak i (w sytuacjach uchylenia obowiązujących planów) decyzji o warunkach zabudowy. Jest to główna i najważniejsza przyczyna wyznaczenia szeregu stref planistycznych. Ponadto w związku z rolniczym charakterem gminy, strefy planistyczne zostały wyznaczone w celu ukierunkowania jednostki na utrzymanie jej podstawowej funkcji, tj. funkcji rolniczej a dominującą formą zabudowy związanej z mieszkalnictwem ma być funkcja zabudowy zagrodowej zgodnie z obowiązującą dotychczas polityką przestrzenną gminy. Zatem w projekcie planu znacząco przeważają strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefy produkcji rolniczej oraz strefy otwarte. W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz wybrane profile dodatkowe.

W opracowywanym planie ogólnym dla każdej ze stref planistycznych określono odpowiednie lokalne standardy urbanistyczne, zgodne z wymogami zawartymi w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Standardy te obejmują m.in. funkcje przypisane poszczególnym strefom oraz zasady dotyczące maksymalnej intensywności zabudowy, jej wysokości i udziału powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni strefy. Dodatkowo wyznaczono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w strefach, dla których takie standardy przewiduje przepis ustawy.

Przy ustalaniu wskaźników urbanistycznych skorzystano z zapisów obowiązujących miejscowych planów przestrzennych, a w przypadku powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono również wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.). Zatem jeżeli ustalono parametry powierzchni biologicznie czynnej niezgodne z zapisami rozporządzenia to zawsze wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W niektórych przypadkach – zgodnie z delegacją ustawową zawartą w art. 13e ust. 3 – wprowadzono dodatkowe parametry i wskaźniki dla stref określonych w art. 13c ust. 2 pkt 8–13 tej ustawy.

W ramach przygotowywanego planu ogólnego nie zaproponowano lokalnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Wynika to z wcześniejszych rozdziałów uzasadnienia, wskazujących, że obecne potrzeby mieszkańców w tym zakresie są zabezpieczone, a w dokumencie przewidziano rezerwę terenów pod rozwój przestrzeni publicznych. Rozmieszczenie tych terenów gwarantuje szybki i wygodny dostęp dla lokalnej społeczności. Dodatkowo nie planuje się powiększania obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poza ich granice wyznaczone w aktualnych planach miejscowych, co oznacza, że zakres dostępności terenów publicznych nie zostanie pogorszony w stosunku do obecnego stanu

Wszystkie strefy planistyczne wskazane w planie ogólnym gminy Komarów-Osada zostały wyszczególnione w formie tabelarycznej, stanowiącej załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne określone dla poszczególnych stref planistycznych zostały wskazane w pliku GML obejmującym projekt planu ogólnego.

Spis rycin

Ryc. 1 Lokalizacja gminy Komarów-Osada na tle powiatów w województwie lubelskim	7
Ryc. 2 Obręby ewidencyjne w granicach gminy Komarów-Osada.....	8
Ryc. 3 Zabudowa centrum miejscowości Komarów-Osada (źródło: materiały własne).....	8
Ryc. 4 Zabudowa miejscowości Komarów Wieś (źródło: materiały własne).....	9
Ryc. 5 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Komarów-Osada.....	13

Spis tabel

Tabela 1 Wykaz stref ujęć wód podziemnych na terenie gminy Komarów-Osada.....	15
Tabela 2 Wykaz zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków na terenie gminy Komarów-Osada	17
Tabela 3 Wykaz zabytków wpisanych do Ewidencji Zabytków na terenie gminy Komarów-Osada ..	18

Załączniki

- Strefy planistyczne w gminie Komarów-Osada – wykaz w formie tabelarycznej
- Część graficzna uzasadnienia