

# WÓJT GMINY KOMARÓW-OSADA

Załącznik nr 1b  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Komarów-Osada  
z dnia ..... r.

## II ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMARÓW-OSADA

- zapis ujednolicony -

### **CZĘŚĆ II KIERUNKI i ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zmiany wprowadzone II zmianą studium wyróżniono w tekście kolorem zielonym oraz indeksem górnym <sup>2</sup>.

# WÓJT GMINY KOMARÓW-OSADA

Załącznik nr 1b  
do Uchwały nr XXII/128/13  
Rady Gminy Komarów-Osada  
z dnia 28 lutego 2013 r.

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMARÓW-OSADA

- zapis ujednolicony -

### **CZĘŚĆ II KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Tekst zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarów-Osada został w niniejszym tekście wyróżniony szarym wyróżnieniem tekstu.

2013

**BUDPLAN Sp. z o. o.**

04 - 390 W A R S Z A W A, ul. gen. Ludwika Kickiego 26 B lok. 10

Tel. (22) 870 42 62, fax. (22) 870 42 62, e-mail: budplan@vp.pl

BGKII O/Wwa 74113010200300000000035599, NIP 527-11-07-422

REGON 011909443, KRS 0000103293, K.Z. 50 000,00 PLN

**Nazwa opracowania:**

---

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Komarów-Osada

**Zleceniodawca:**

---

Urząd Gminy Komarów-Osada

**Wykonawca:**

---

BUDPLAN Sp. z o. o.  
04 - 390 WARSZAWA, ul. gen. Ludwika Kickiego 26 B /10  
Tel. (22) 870 42 62, fax. (22) 870 42 62, e-mail: budplan@vp.pl  
BGKII O/Wwa 74113010200300000000035599, NIP 527-11-07-422  
REGON 011909443, KRS 0000103293, K.Z. 50 000,00 PLN

**Główny projektant:**

---

mgr inż. Anna Bereś	członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie – WA-355
mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak	członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie – WA-355

**Zespół:**

---

mgr inż. Ilona Musiałek  
mgr inż. Rafał Musiałek

**ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY KOMARÓW-OSADA**  
zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Komarów-Osada Nr II/8/2002 z dnia 12 grudnia  
2002 r.:

ZESPÓŁ AUTORSKI

1. arch. Andrzej Rabeiga (gł. proj.).....  
2. mgr inż. Piotr Rabeiga (proj.).....  
3. techn. Alfred Kostrubiec (proj.).....  
4. mgr inż. Marzena Rabeiga (proj.).....

PROJEKTANT MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

architekt Andrzej Rabeiga

M.G.P.i.B. Nr. ewid. wsr. 641/88.....

## SPIS TREŚCI

I	INFORMACJA OGÓLNA .....	8
1.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA .....	8
2.	ZAKRES I METODA OPRACOWANIA .....	9
3.	MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO OPRACOWANIA .....	10
3.1.	OPRACOWANIA PLANISTYCZNE OBOWIĄZUJĄCE.....	10
3.2.	MATERIAŁY MAPOWE .....	11
3.3.	OPINIE I INNE OPRACOWANIA SPECJALISTYCZNE .....	11
4.	PODSTAWOWE POSTULATY I UWARUNKOWANIA ZALECANE DO „STUDIUM” W DOKUMENTACH REGIONALNYCH .....	12
4.1.	BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W LUBLINIE - ODDZIAŁ TERENOWY W ZAMOŚCIU .....	12
4.2.	LUBELSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W LUBLINIE - PLACÓWKA ZAMIEJSCOWA W ZAMOŚCIU – ODDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA I URBANISTYKI.....	15
4.3.	ZARZĄD DRÓG POWIATOWYCH W ZAMOŚCIU .....	16
4.4.	WOJEWÓDZKI ODDZIAŁ SŁUŻBY OCHRONY ZABYTKÓW W LUBLINIE - DELEGATURA W ZAMOŚCIU .....	17
4.5.	POLSKIE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE – WSCHÓD SPÓŁKA Z O.O. W RADOMIU .....	17
4.6.	POLSKIE GÓRNICTWO NAFTOWE I GAZOWNICTWO S.A. W WARSZAWIE - ODDZIAŁ ZAKŁAD GAZOWNICZY W SANDOMIERZU .....	18
4.7.	ZAMOJSKA KORPORACJA ENERGETYCZNA SPÓŁKA AKCYJNA .....	18
5.	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	19
5.1.	TYPY KRAJOBRAZU NATURALNEO.....	19
5.2.	OCHRONA WIELKOBSZAROWA.....	19
5.3.	OBSZARY OCHRONNE.....	19
5.4.	KORYTARZE EKOLOGICZNE .....	21
5.5.	SUROWCE MINERALNE .....	22
5.6.	PRZYRODA CHRONIONA .....	22
5.7.	LOKALNE SYSTEMY EKOLOGICZNE .....	23
5.8.	WNIOSKI DO SAMORZĄDU GMINNEGO .....	23
6.	ŚRODOWISKO KULTUROWE - STAN I OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO .....	24
6.1.	WNIOSKI I WYTYCZNE KONSERWATORSKIE .....	24
6.2.	ZASOBY MATERIALNE PODLEGAJĄCE PRAWNEJ OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ .....	25
6.2.1.	OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW .....	25
6.2.2.	OBSZARY I OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW .....	26
6.3.	ARCHEOLOGIA .....	29
6.4.	CMENTARZE ZABYTKOWE.....	33
6.5.	OBSZARY I OBIEKTY PROPONOWANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA W KRAJOBRAZIE KULTUROWYM GMINY.....	34
6.6.	WNIOSKI DO SAMORZĄDU I INNYCH OPRACOWAŃ.....	36
6.7.	PLANISTYCZNYCH.....	36
6.7.	UWAGI KOŃCOWE .....	36
7.	STRUKTURA PRZESTRZENNA -OSADNICTWO .....	37
7.1.	INFORMACJA OGÓLNA.....	37
7.2.	PRZYJĘTE PRIORYTETY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	40
7.3.	ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE.....	41
7.4.	PODZIAŁ FUNKCJONALNY OBSZARU GMINY .....	42
8.	GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA I KIERUNKI ICH ROZWOJU .....	44

8.1. TERENY PRZEMYSŁU, BUDOWNICTWA, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW POZA OBSZAREM ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	44
8.1a. TERENY PRZEMYSŁU, BUDOWNICTWA, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW PRZETWÓRSTWA SUROWCÓW ROLNICZYCH I USŁUG DLA GOSPODARKI ROLNEJ ORAZ TERENY PRODUKCJI GOSPODARKI ZWIERZĘCEJ NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	44
8.2. MIESZKALNICTWO - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ POZA OBSZAREM ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	45
8.2a. TERENY ROZWOJU FUNKCJI ZABUDOWY ZAGRODOWEJ – RM NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	46
8.3. USŁUGI KOMERCYJNE PODSTAWOWE I PONADPODSTAWOWE.....	47
8.4. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE.....	49
8.5. TERENY ZIELENI.....	50
8.6. TERENY WÓD OTWARTYCH.....	52
8.7. KOMUNIKACJA.....	53
8.8. ŁĄKI, PASTWISKA I UPRAWY POŁOWE.....	54
8.9. GŁÓWNE PROBLEMY, KONFLIKTY I KOLIZJE.....	56
8.10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	58
9. KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.....	61
9.1. PROPOZYCJE DO PROGRAMU DZIAŁALNOŚCI SAMORZĄDU.....	64
10. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	65
10.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ.....	66
10.2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH.....	66
10.3. GAZYFIKACJA I CIEPŁOWNICTWO.....	67
10.4. USUWANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH.....	68
10.5. ELEKTROENERGETYKA.....	68
10.6. TELEKOMUNIKACJA.....	69
11. UWARUNKOWANIA REALIZACYJNE.....	69
12. WYBRANE ASPEKTY DOTYCZĄCE UWZGLĘDNIENIA WYMOGÓW BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I ŚRODOWISKA ORAZ OBRONY CYWILNEJ.....	70
13. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	72
14. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	73
15. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	74
16. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	75
17. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁĄDY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.....	75
18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	75
19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	75
INTERPRETACJA ZAPISÓW NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	76
WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	77

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.....	77
--	----

# I INFORMACJA OGÓLNA

## 1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

- Podstawą prawną opracowania jest uchwała Nr XVIII/138/2002 Rady Gminy w Komarowie - Osadzie z dnia 27 lutego 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarów-Osada,
- Cel opracowania „Studium” oraz zalecenia dotyczące głównych uwarunkowań, jego ustaleń oraz wymagań formalno-prawnych określa ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. art. 6. oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. art.
- „Studium” dla obszaru gminy Komarów-Osada opracowano na podstawie umowy o dzieło z dnia 23 kwietnia 2002 r.

Podstawą prawną opracowania zmiany nr I studium są:

- ✓ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717) zastępująca ustawę z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999 r. Nr 15, poz. 139 wraz ze zmianami), dokonane zmiany także i w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną – powodują zasadność przystosowania zapisu studium do aktualnych wymogów formalno-prawnych.
- ✓ Uchwała Nr XII/68/11 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 14 grudnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarów-Osada.
- ✓ Uchwała Nr XVII/87/12 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 31 maja 2012 w sprawie zmiany Uchwały Nr XII/68/11 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 14 grudnia 2011 roku

Podstawą prawną opracowania II zmiany studium są:

- ✓ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
- ✓ Uchwała Nr XXVII/215/2021 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarów-Osada.<sup>2</sup>



## 2. ZAKRES I METODA OPRACOWANIA

Opracowaniem planistycznym objęto obszar terenów gminy Komarów-Osada w granicach administracyjnych.

W zakresie podstawowym „Studium” wyodrębniono:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej gminy, istniejących uwarunkowań zagospodarowania i zainwestowania terenów oraz zagadnień związanych z jej rozwojem,
- określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy,
- określenie zasad do koordynacji planów miejscowych i decyzji administracyjnych z zakresu zagospodarowania i zainwestowania terenów oraz kierunków i zasad promocji gminy.

„Studium” ma za zadanie stworzyć podstawę do prawidłowej gospodarki przestrzennej poprzez określenie obszarów, dla których konieczne jest opracowanie planów miejscowych. Stanowić również będzie podstawę do opracowania programów inwestycyjnych, gospodarki gruntami, planów finansowych i gospodarczo-społecznych.

Opracowanie „Studium” wykonano w III etapach:

I etap - sprawozdanie ze stanu istniejącego

II etap - określenie uwarunkowań rozwoju gminy

III etap - określenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy

Całość opracowania składa się z trzech podstawowych części:

I - Diagnoza stanu istniejącego - zawierająca zestaw informacji o rozwoju terenu, środowisku przyrodniczym, kulturowym, strukturze funkcjonalno-przestrzennej i gospodarczo-społecznej – nie obejmuje zakresu zmiany nr 1 studium oraz zakresu II zmiany studium<sup>2</sup>,

II - Uwarunkowań rozwoju - wskazujących na wynikające ze stanu aktualnego problemy, szanse i zagrożenia rozwojowe oraz cele i kierunki polityki przestrzennej

III - Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego, w których wskazuje się sposób prawidłowego rozwoju obszaru dla realizacji założonych celów społeczno-ekonomicznych z zachowaniem ładu przestrzennego i koniecznej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Poszczególne części posiadają następujące opracowania:

#### Część I - Diagnoza stanu istniejącego

Plansze graficzne wykonane na mapach geodezyjnych sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:10000 pt.:

1. „Funkcja i sposób użytkowania terenów - stan istniejący”
2. „Stan i ochrona środowiska naturalnego”
3. „Walory i ochrona zabytkowego krajobrazu kulturowego”
4. „Infrastruktura techniczna”
5. „Struktura władania ziemią”
6. „Hipsometria”

#### Część II - Uwarunkowania rozwoju

Plansza, graficzna - tematyczna wykonana na mapie geodezyjnej sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:10000 pt:

- „Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego”
- Opis Część I „Uwarunkowania rozwoju gminy Komarów-Osada”

#### Część III - Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego

- Plansza graficzna tematyczna wykonana na mapie geodezyjnej sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:10000 pt.: „Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego”
- Tekst Część II „Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego”

## **3. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO OPRACOWANIA**

### **3.1.OPRACOWANIA PLANISTYCZNE OBOWIĄZUJĄCE**

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Komarów-Osada uchwalony Uchwałą Nr IV/13/90 Rady Gminy w Komarowie-Osadle z dnia 9 lipca 1990 r.
- „Strategia rozwoju województwa lubelskiego” zatwierdzona Uchwałą Nr XXII/265/2000 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 14 lipca 2000 r.

**Dla obszaru zmiany nr 1 studium:**

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Komarów-Osada uchwalony Uchwałą Nr X/64/2003 Rady Gminy w Komarowie-Osadle z dnia 5 grudnia 2003 roku.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego z 2002r.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarów-Osada przyjęte uchwałą Nr II/8/2002 z dnia 12 grudnia 2002r.

Dla obszaru II zmiany studium:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarów-Osada przyjęte uchwałą Nr II/8/2002 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 12 grudnia 2002 roku oraz zmienione uchwałą nr XXII/128/13 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 28 lutego 2013 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Komarów-Osada uchwalony uchwałą Nr X/64/2003 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 5 grudnia 2003 roku zmienioną uchwałą Nr zmienioną uchwałą nr VII/39/07 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 28 czerwca 2007 r., zmienioną uchwałą nr XXXVII/221/14 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 18 września 2014 r.,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego z 2015 roku.<sup>2</sup>

### **3.2. MATERIAŁY MAPOWE**

- Mapa sytuacyjno-wysokościowa geodezyjna obszaru gminy Komarów-Osada w skali 1:10000 opracowana przez Państwowe Przedsiębiorstwo Kartograficzne

### **3.3. OPINIE I INNE OPRACOWANIA SPECJALISTYCZNE**

- Uwarunkowania, wnioski, zalecenia i postulaty uzyskane do „Studium” w okresie trwania procesu formalno-prawnego,
- „Strategia rozwoju gminy Komarów-Osada”
- Programy, dokumentacje techniczne, publikacje i inne dane
- Inwentaryzacja pośrednia i bezpośrednia terenów gminy Komarów-Osada wykonana przez zespół autorski
- „Rocznik statystyczny województwa lubelskiego 2000” wydany przez Urząd Statystyczny w Lublinie

Dla obszaru zmiany nr 1 studium:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Komarów-Osada, do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, marzec 2012
- Przestrzenne aspekty lokalizacji energetyki wiatrowej w województwie lubelskim, Biuro planowania przestrzennego w Lublinie, 2011 rok
- Wojewódzki program rozwoju alternatywnych źródeł energii dla województwa lubelskiego, Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie, 2004 rok
- Program rozwoju energetyki dla województwa lubelskiego, Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie, 2009 rok.

Dla obszaru II zmiany studium:

- Analiza potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Komarów-Osada sporządzona na potrzeby opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarów-Osada (2021 r.),
- Strategia Rozwoju Gminy Komarów-Osada na lata 2021-2027 z perspektywą do roku 2030 (projekt).<sup>2</sup>

## **4. PODSTAWOWE POSTULATY I UWARUNKOWANIA ZALECANE DO „STUDIUM” W DOKUMENTACH REGIONALNYCH**

### **4.1. BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W LUBLINIE - ODDZIAŁ TERENOWY W ZAMOŚCIU**

1. Informacje i ustalenia do „Studium” wynikające ze strategii rozwoju województwa lubelskiego

Cel generalny:

- osiągnięcie trwałego rozwoju gospodarki i wzrostu zamożności mieszkańców regionu,
- wszechstronna poprawa warunków życia człowieka w środowisku jego zamieszkania,
- wzrost poziomu cywilizacyjnego społeczeństwa, rozwój gospodarczy zrównoważony ekologicznie
- ochrona i pomnażanie wartości dziedzictwa kulturowego,
- stałą poprawa ładu przestrzennego.

Priorytety rozwoju:

- tworzenie warunków restrukturyzacji rolnictwa oraz wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich,
- rozbudowa i modernizacja systemów infrastruktury ekonomicznej, rozwój systemu przygotowania kadr,
- poprawa kondycji ekologicznej środowiska,
- tworzenie i pomnażania dziedzictwa kulturowego oraz jego wykorzystanie dla harmonijnego rozwoju społecznego,

2. Informacje i przyjęte zalecenia z ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego:

a) dotyczące środowiska przyrodniczego:

- utworzenie Tyszowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego w gminie obszar pomiędzy Zubowicami, Wolicą Brzozową, Osadą Komarów, Ruszczyzną, Wolicą Śniatyczką, Śniatyczami i Stawami Dub, dla którego ustala się następujące zasady zagospodarowania
  - wymóg zachowania przestrzennej zawartości oraz przestrzennych powiązań między obszarami wysokiej aktywności biologicznej,
  - wymóg dbałości o estetykę krajobrazu,
  - zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska z wyjątkiem gazociągów,
- ochrona korytarzy ekologicznych:
  - korytarza obejmującego obszar pomiędzy Wolicą Śniatyczką a Ruszczyzną, stanowiącego fragment korytarza doliny górnej Łabuńki - górnej Topornicy,
  - korytarza obejmującego obszar pomiędzy Krzywym Stokiem a Ruszczyzną w kierunku lasu z rezerwatem „Łabunie”, stanowiącego fragment korytarza Lasów Rachodoszcze - Łabunie i Lasu Plebańszczyzna (oba korytarze łączą projektowany Tyszowiecki Obszar Chronionego Krajobrazu ze Zwierzynieckim Parkiem Krajobrazowym).

W obrębie korytarza obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz:

- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
  - lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - eksploatacji surowców mineralnych,
  - tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do osi korytarzy,
- nakaz:
- likwidacji obiektów destrukcyjnych,
  - poszerzenia (lub wykonania) przepustów w przecinających korytarze nasypach drogowych i kolejowych.
- zalecenia:
- kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień),
  - restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych
- ochrona wód podziemnych w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 na zasadach określonych w „Dokumentacji określającej warunki hydrologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP Nr 407 Chełm - Zamość”,
- przeciwdziałanie erozji wąwozowej oraz pilne lokalnie przeciwdziałanie erozji wodnej powierzchniowej,
- ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych przed zagospodarowaniem mogącym utrudnić lub uniemożliwić ewentualne podjęcie eksploatacji,
- ochrona krajobrazu rolniczego południowo-wschodniej części gminy przez powołanie Suchowolskiego Parku Agroekologicznego (granica biegnie od kompleksu leśnego Księżostany drogą Wólka Łabuńska - Komarów, w Krzywymstoku skręca na kolonię Krzywystok, następnie przez Komarów Wieś, Janówkę Górną na Majdan - Sielec).
- Krajobraz rolniczy podlega ochronie przed zagospodarowaniem:
- deformującym utrwalony historycznie układ pól (rozłogów),
  - prowadzącym do zniszczenia zieleni śródpolnej,
  - dewastującym obiekty małej retencji,
  - zniekształcającym tradycyjne układy zabudowy wiejskiej.

b) dotyczące rolnictwa

Gmina położona jest w głównym rejonie produkcji żywności i wskazana do rolnictwa konwencjonalnego (intensywnego). Proponowane kierunki rozwoju dotyczą:

- gruntownej modernizacji rolnictwa i jego wszechstronnej obsługi, rozwoju przetwórstwa surowców rolniczych,
- intensyfikacji i specjalizacji produkcji rolnej,
- prawidłowego zagospodarowania erodowanych gleb (III stopień ochrony, tj. ochrona pilna lokalnie),
- podniesienie kwalifikacji zawodowych rolników,
- tworzenie nowych miejsc pracy poza rolnictwem, scalenia gruntów.

#### **4.2. LUBELSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W LUBLINIE - PLACÓWKA ZAMIEJSCOWA W ZAMOŚCIU – ODDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA I URBANISTYKI**

Do „Studium” przyjęto następujące zalecenia i uwarunkowania:

- 1) wynikające z rangi istniejących i projektowanych obszarów chronionych w gminie lub otoczeniu gminy:
  - europejski system obszarów chronionych obejmujący projektowane obszary Natura 2000 i ostoje CORINE biotopes,
  - krajowy system obszarów chronionych obejmujący system funkcjonalny ECONET – PL oraz system ochronny siedliskowo-gatunkowej (parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu),
  - regionalny system obszarów chronionych obejmujący wyżej wymienione obszary oraz użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, stanowiska dokumentacyjne, pomniki przyrody oraz miejsca rozrodu i regularnego przebywania chronionych gatunków ptaków i stanowiska roślin chronionych,
  - różnej rangi korytarze ekologiczne,
- 2) wynikające z faktu udokumentowania złóż surowców naturalnych oraz złóż torfu,
- 3) wynikające z występowania chronionych gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony lasów, w tym występowania lasów ochronnych,

- 4) wynikające z obowiązku ochrony GZWP Nr 407 Chełm - Zamość oraz istniejących i projektowanych ujęć wód podziemnych piętra kredowego.

Ponadto w „Studium” przyjęto:

- 1) uwzględnienie ustaleń sfery ekologicznej sporządzonego planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego (projektowany obszar chronionego krajobrazu),
- 2) wyznaczenie terenów zagrożonych powodzią,
- 3) zidentyfikowanie modelu funkcjonowania przyrody w obszarze gminy w powiązaniu z terenami otaczającymi i ukształtowanie lokalnego systemu ekologicznego gminy spójnego z wyżej wymienionymi systemami (europejski, krajowy, regionalny) za pośrednictwem lokalnych korytarzy ekologicznych (dolin rzecznych oraz pasm leśnych) Szczególną uwagę należy zwrócić na drożność lokalnych korytarzy ekologicznych w aspekcie barier antropologicznych.

Ponadto przyjmuje się zalecenia rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, ochrony powietrza, ochrony wód powierzchni ziemi, krajobrazu i biocenoz w zgodności z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem najnowocześniejszych rozwiązań technicznych i ekologicznych gwarantujących utrzymanie wysokiej jakości zasobów środowiska.

### **4.3. ZARZĄD DRÓG POWIATOWYCH W ZAMOŚCIU**

Do „Studium” przyjęto zalecenie zaprojektowania i zagospodarowania gruntów przyległych do pasów drogowych dróg powiatowych uwzględniając rezerwację terenu na wykonanie rowów odpływowych w celu odprowadzenia wody z pasa drogowego i od istniejących przepustów pod jezdnią. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej przyjęto w opracowaniu w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i



Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430) przyjmując minimalne szerokości pasów drogowych w zależności od klasy drogi określone w § wyżej wymienionego Rozporządzenia.

#### **4.4. WOJEWÓDZKI ODDZIAŁ SŁUŻBY OCHRONY ZABYTEKÓW W LUBLINIE - DELEGATURA W ZAMOŚCIU**

Zgodnie z zaleceniami jednostki do opracowania „Studium” przyjęto uwzględnienie informacji o zasobach zabytkowych według kryteriów: stanu zachowania poszczególnych grup zabytków oraz ich ochrony przyrodniczo-krajobrazowej. Ponadto w opracowaniu przeprowadzono analizę środowiska kulturowego, mającą na celu ocenę stopnia jego przekształcenia oraz przedstawiono wytyczne do planu i koncepcję ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych.

Opracowanie wartości kulturowych na terenie gminy zawiera wydzielone ze studium w postaci odrębnych części elaborat tekstowy oraz plansze graficzne.

#### **4.5. POLSKIE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE – WSCHÓD SPÓŁKA Z O.O. W RADOMIU**

Przyjęto zalecenie realizacji w projekcie „Studium” następujące uwagi:

1. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową nie mogą kolidować z trasą linii elektroenergetycznej 220 kV.
2. Na terenach przeznaczonych do zalesienia należy wyłączyć pas ochronny dla linii WN o szerokości 30 m (po 15 m w obie strony od osi linii).

Obowiązujące przepisy:

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz. U. Nr 22, poz. 209) w zakresie obowiązku stosowania AN - E - 05100 1:1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa,

- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 sierpnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą występować w środowisku oraz. wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania (Dz. U. Nr 107, poz. 676),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 13 maja 1998 r. (Dz. U. Nr 66 z 1998 r.)
- Ustawa z dnia 16 października 1991 r. w ochronie przyrody (Dz. U. Z 2001 r. Nr 99 poz. 1079 z późniejszymi zmianami).

#### **4.6. POLSKIE GÓRNICTWO NAFTOWE I GAZOWNICTWO S.A. W WARSZAWIE - ODDZIAŁ ZAKŁAD GAZOWNICZY W SANDOMIERZU**

Przyjęto do „Studium” zalecenie zachowania wymagań dotyczących bezpiecznej eksploatacji sieci zawarte w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.

#### **4.7. ZAMOJSKA KORPORACJA ENERGETYCZNA SPÓŁKA AKCYJNA**

Przyjmuje się do „Studium” zalecenia jednostki dla inwestycji sieciowych SN i n.n.

W zależności od rozwoju gospodarczego gminy a także zapotrzebowania na energię elektryczną, szczególnie na nowych terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe (usługowe) wystąpi konieczność rozbudowy sieci SN,r7.n oraz dobudowy stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

Przewiduje się również sukcesywną modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych.

Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienie zgodnie z PN - E - 05100- 1 pozostawiać należy pod istniejącymi liniami elektroenergetycznym i WN (110kV) be\ zalesienia pas o szerokości minimalnej 20 m a pod liniami SN i im minimum 9,30 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 niezalesionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.

## **5. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

### **5.1. TYPY KRAJOBRAZU NATURALNEGO**

Na obszarze gminy Komarów-Osada występują następujące typy krajobrazu naturalnego:

- krajobraz wyżynny lessowy z glebami brunatnymi i czarnoziemami. Potencjalną roślinnością są grądy i dąbrowy świetliste;
- krajobraz wyżynny na skałach węglanowych z glebami typu rędziny. Potencjalną . roślinność stanowią grądy i dąbrowy świetliste;
- krajobraz dolin i równin akumulacyjnych (dno dolinne) z glebami typu mad z siedliskiem roślinnym typu łągi;
- krajobraz dolin - terasy z wydrami, gleby biellicowe wytworzone z piasków z siedliskami roślin borów sosnowych.

### **5.2. OCHRONA WIELKOBSZAROWA**

Na obszarze całej gminy ochronie podlegają wody podziemne (Obszar Wysokiej Ochrony – OWO ) w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 na zasadach określonych w dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm -Zamość).

### **5.3. OBSZARY OCHRONNE**

Planuje się utworzenie Tyszowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmującego dolinę Siniochy ze stawami ze stawami Dub (Tuczapy). W obrębie gminy

obejmuje on obszar pomiędzy Zubowicami, Wolicą Brzozową, Osadą Komarów, Ruszczyzną, Wolicą Śniatycką, Śniatyczami i Stawami Dub.

W obrębie projektowanego Tyszowieckiego OCK do czasu ustanowienia ochrony prawnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- szczególna dbałość o estetykę krajobrazu,
- szczególna dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- wymóg zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
- zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska z wyjątkiem gazociągów.

Na terenie gminy Komarów-Osada znajdują się 3 obszary wchodzące w skład systemu Natura 2000 są to:

PLH060025 Dolina Sieniochy – Specjalny Obszar Ochrony, na obszarze którego zaleca się ochronę poprzez: ograniczenia w zmianie stosunków wodnych, niską intensyfikację stosowania nawozów sztucznych, zrównoważoną eksploatację torfowisk;

PLH060080 Łabunie – Specjalny Obszar Ochrony, na obszarze którego zaleca się ochronę poprzez właściwą gospodarkę pestycydową na sąsiednich terenach.

PLB060011 Ostoja Tyszowiecka – Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk, na obszarze którego zaleca się ochronę poprzez kontynuację zrównoważonej gospodarki łąkarskiej i pastwiskowej.

Na obszarze zmiany nr 1 studium nie występują żadne obiekty ani obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody.

Tereny objęte II zmianą studium znajdujące się w granicach PLB060011 Ostoja Tyszowiecka – Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk:

- w Wolicy Śniatyckiej teren rozwoju zabudowy usługowej,
- w Antoniówce Komarowskiej dwa tereny rozwoju zabudowy zagrodowej i jeden teren rozwoju zabudowy usługowej,
- w Ruszczyźnie jeden teren rozwoju zabudowy zagrodowej,
- w Komarowie Osadzie teren rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych, teren rozwoju zabudowy usługowej, teren rolniczy,
- w Swaryczowie teren rozwoju zabudowy zagrodowej, teren rozwoju zabudowy usługowej,

- w Śniatyczach teren rozwoju zabudowy zagrodowej, teren rolniczy, które jednocześnie położone są w granicach PLH060025 Dolina Sieniochy – Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony,
- w Tuczapach tereny rolnicze i tereny lasów, które jednocześnie położone są w granicach PLH060025 Dolina Sieniochy – Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony.<sup>2</sup>

#### **5.4. KORYTARZE EKOLOGICZNE**

Ochrony w obrębie gminy wymagają korytarze ekologiczne:

- a) Doliny górnej Łabuńki - górnej Topornicy - łączącej projektowany Tyszowiecki OCK z projektowanym Zwierzynieckim Parkiem Krajobrazowym (w obrębie gminy korytarz pomiędzy Wolicą Śniatyczą a Ruszczyzną),
- b) Lasów Rachodoszcze - Łabunie i lasu Plebańszczyzna, łączący projekt Tyszowiecki OCK z projektowanym Zwierzynieckim Parkiem Krajobrazowym, w obrębie gminy korytarz pomiędzy Krzywym Stokiem a Ruszczyzną w kierunku lasu rezerwatem „Łabunie”.

W obrębie korytarzy wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

Zakaz:

- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
- tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do osi korytarzy,
- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- eksploatacji surowców mineralnych,

Nakaz:

- likwidacji obiektów destrukcyjnych,
- poszerzenia (lub wykroczenia) przepustów w przecinające korytarze nasypach drogowych i kolejowych.

Zalecenia:

- kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień),
- restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych.

Wymagane jest pilne przeciwdziałanie erozji wąwozowej oraz pilne lokalnie przeciwdziałanie erozji wodnej powierzchniowej.

#### Krajowa sieć ekologiczna ECONET – Polska:

Wielkoprzestrzenny system obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym i reprezentatywnych dla różnych regionów przyrodniczych w kraju, wzajemnie ze sobą powiązanych korytarzami ekologicznymi, które zapewniają ciągłość więzi przyrodniczych w obrębie tego systemu. Choć sieć ECONET-POLSKA nie posiada umocowania prawnego, jest pewną wytyczną polityki przestrzennej.

Obszar objęty zmianą nr 1 studium znajduje się częściowo w zasięgu Zamojskiego Obszaru Węzłowego o znaczeniu krajowym wchodzącego w skład sieci ECONET.

Obszar objęty zmianą nr 1 studium znajduje się również częściowo w zasięgu korytarza Doliny Sieniochy.

## **5.5. SUROWCE MINERALNE**

Udokumentowane złoża surowców mineralnych podlegają ochronie przed zagospodarowaniem mogącym utrudnić lub uniemożliwić ewentualne podjęcie eksploatacji.

Doliny rzek nie mogą być zabudowywane w obrębie terasy zalewowej ze względu na funkcje ekologiczne i klimatyczne.

## **5.6. PRZYRODA CHRONIONA**

Na terenie gminy nie ma obecnie obiektów przyrodniczych chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Projektuje się do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego torfowiska „Perespa”, położonego we wschodniej części gminy, o powierzchni 257,69 ha (na gruntach wsi Dub) udokumentowane w 1996r.

## **5.7. LOKALNE SYSTEMY EKOLOGICZNE**

w „Studium” przewiduje się ukształtowanie planistyczne lokalnego systemu ekologicznego gminy spójnego z różnej rangi korytarzami ekologicznymi oraz GZWP Nr 407, za pośrednictwem dolin rzecznych oraz pasm leśnych. Szczególną uwagę zwrócono na drożność lokalnych korytarzy ekologicznych (dolin rzecznych, pasm leśnych) w aspekcie barier antropogenicznych, oraz rolę lasów i stawów w środkowo-wschodniej części gminy jako lokalnego węzła ekologicznego wzmacniającego regionalny korytarz ekologiczny łączący dolinę Wieprza (korytarz krajowy (i RPN) z doliną Bugu (korytarz międzynarodowy).

## **5.8. WNIOSKI DO SAMORZĄDU GMINNEGO**

- Uwzględnienie przy sporządzaniu opracowań z zakresu planowania miejscowego kierunków i zasad działania lub zagospodarowania, wynikających z potrzeb ochrony istniejących zasobów krajobrazowych i kształtowania walorów krajobrazu kulturowego:
  - ochrona w maksymalnym stopniu istniejących warunków percepcji i ekspozycji krajobrazu poprzez rezygnację z przeznaczania terenów pod zabudowę otaczających ważne (cenne) punkty widokowe o rozległych panoramach, szczególnie w kierunku terenów i obszarów zabytkowych lub chronionych,
  - utrzymanie w jak największym stopniu zasięgu istniejących kompleksów leśnych i terenów użytków zielonych,
  - wykluczenie zabudowy w obrębie ważniejszych ciągów ekologicznych,
  - ochrona oraz poprawa stanu zabytkowych zespołów i obiektów, założeń cmentarnych i zieleni oraz obiektów o znaczeniu historycznym lub symbolicznym z zapewnieniem ich właściwej ekspozycji oraz odpowiednim zagospodarowaniem otoczenia,
  - przeciwdziałanie tendencjom do nadmiernego rozproszenia zabudowy i nieuzasadnionego obudowywania granic kompleksów leśnych,
  - ochrona przed niekontrolowanym przekształcaniem układów przestrzennych, a w szczególności zachowania istniejących cech rozplanowania tych układów,
  - ochrona otoczenia obiektów zabytkowych przed degradacją,

- zachowanie istniejących osi widokowych na obiekty zabytkowe oraz wykluczanie przesłaniania ich nową zabudową,
  - wprowadzenie jednorazowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu do planów miejscowych umożliwiających kształtowanie form zabudowy i zagospodarowania terenu o wysokich walorach estetycznych i na zasadzie kontynuacji tradycji,
  - kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej między terenami mieszkaniowymi i usługowymi a przemysłowo-składowymi.
- Propozycje włączenia do programu działalności zarządu na najbliższe lata następujących zamierzeń i inicjatyw:
    - podjęcie starań o opracowanie inwentaryzacji przyrodniczej gminy oraz projektów granicy rolno-leśnej i współpraca w tym zakresie z zainteresowanymi organami administracji, jednostkami i stronami,
    - wspieranie działań na rzecz ochrony kompleksów leśnych przed dewastacją oraz zabiegów zmierzających do poprawy kondycji zdrowotnej drzewostanów,
    - inicjowanie lub wspieranie inicjatyw dotyczących wprowadzenia proponowanych form prawnej ochrony krajobrazu,
    - przeciwdziałanie erozji gleb w drodze rekultywacji nieużytków poerozyjnych, odpowiedniego prowadzenia dróg i kształtowania działek,
    - dążenie do likwidacji tymczasowych punktów składowania odpadów,
    - zachowanie przebiegu cieków wodnych i ich obudowy biologicznej, a w razie potrzeby wprowadzania roślinności i stanowiącej zabudowę biologiczną cieków.

## **6. ŚRODOWISKO KULTUROWE - STAN I OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

### **6.1. WNIOSKI I WYTYCZNE KONSERWATORSKIE**

Na terenie gminy Komarów-Osada znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, które podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami **ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.**

Wszelkie zamierzenia dotyczące tych obiektów wymagają zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 73, z. dnia 15 grudnia 2000 r.



- Na terenie gminy Komarów-Osada znajdują się także obiekty historyczne i stanowiska archeologiczne umieszczone w ewidencji konserwatorskiej. Prace inwestycyjne dotyczące tych obiektów i stanowisk archeologicznych wymagają uzyskania opinii konserwatorskiej a wykonywanie prac ziemnych w obszarze stanowisk archeologicznych należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym. W uzasadnionych przypadkach może zaistnieć konieczność wykonania badań wyprzedzających.
- Obowiązuje zakaz obudowywania historycznych obiektów budynkami gospodarczymi i dysharmonizującymi.
- Zaleca się zachowanie i ochronę figur, kapliczek oraz krzyży przydrożnych z towarzyszącym im drzewostanem.
- Obowiązuje ochrona zieleni (cmentarze, aleje, szpalery, starodrzew).
- Ochronie podlegają cmentarze z zachowanymi nagrobkami historycznymi, układem alejek i drzewostanem.
- Zaleca się, aby nowoprojektowane budownictwo nawiązywało skalą zabudowy oraz bryłą do lokalnych tradycji i regionalnych form architektury, z użyciem tradycyjnych i materiałów budowlanych.
- W przypadku obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej (oprócz zabudowy mieszkalno-gospodarczej), przed ich rozbiórką należy wykonać inwentaryzację i złożyć do archiwum WKZ.

## **6.2. ZASOBY MATERIALNE PODLEGAJĄCE PRAWNEJ OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ**

### **6.2.1. OBSZARY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW**

#### Miejscowość Dub (nr rej. A/657)

- Obiekty:
- Kościół parafialny drewniany - 1778-1779
  - Dzwonnica drewniana - pol. XIX w.
  - Ogrodzenie z bramą murowaną - pol. XIX w.
  - 2 nagrobki kamienne - pol. XIX w.
  - Cmentarz przykościelny z drzewostanem - k. XVIII w.

#### Miejscowość Dub (nr rej. A/1435)

- Obiekty: - Cmentarz grzebalny czynny z drzewostanem pocz. XIX w.  
- Kaplica grobowa Rulikowskich, murowana - 1910 r.

Miejscowość Komarów-Osada (nr rej. A/1573)

- Obiekt: - Cmentarz grzebalny czynny z drzewostanem - k. XVIII w.

Miejscowość Komarów-Osada (nr rej. A.1485)

- Obiekt: - Kościół parafialny, murowany 1908-1911, nagrobek kamienny – 1853,  
cmentarz przykościelny z drzewostanem - k. XVIII w.

Miejscowość Zubowice (nr rej. A/43)

- Obiekty: - Kościół parafialny (dawna cerkiew grekokatolicka), drewniany - 1777r.  
- Dzwonnica drewniana - 1777 r.

Miejscowość Wolica Śniatycka (nr rej. A/667)

- Obiekt: - Miejsce upamiętniające wydarzenie historyczne tj. bitwę pod  
Komarowem obejmujące mogiłę żołnierzy poległych w bitwie oraz przedpole  
- 1920<sup>2</sup>.

## **6.2.2. OBSZARY I OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW**

Miejscowość Antoniówka

- Figura 3-kondygnacyjna, kamienna - pocz. XX w.
- Szkoła drewniana - pocz. XX w.
- Stanowisko archeologiczne (13)

Miejscowość Huta Komarowska

- Stanowisko archeologiczne (6)

Miejscowość Janówka

- Figura kamienna - pocz. XX w.
- Figura św. Jana Nepomucena, kamienna - pocz. XX w.
- Stanowisko archeologiczne (2)

#### Miejscowość Kadłubiska

- Stanowisko archeologiczne (37)

#### Miejscowość Komarów Dolny

- Cmentarz grzebalny, żydowski, nieczynny XIX w.

#### Miejscowość Komarów-Osada

- Kapliczka 3-kondygnacyjna, murowana - 2 poł. XVIII w.
- Kapliczka 2-kondygnacyjna, murowana - XIX w.
- Figura św. Jana Nepomucena - 1906 r.
- Krzyż kamienny - pocz. XX w.
- Dom nr 4, drewniany - 1 poł XIX w.
- Dom nr21, drewniany - ok. 1930 r.
- Dom nr 32, drewniany — ok. 1930 r.
- Kaszarnia, ob. młyn drewniany - k. XIX w.
- Młyn motor. (ob. magazyn) murowany - lata 30 XX w.
- Młyn motor. (ul. Zamojska) - 1928 r.

#### Miejscowość Komarów Wieś

- Szkoła, murowana - 1932 r.
- Stanowisko archeologiczne (37)
- **Kapliczka murowana zwieńczona krzyżem mur. - początek XX w.<sup>2</sup>**

#### Miejscowość Kraczew

- Stanowisko archeologiczne (21)

#### Miejscowość Krzywystok

- Pozostałości parku dworskiego - 2 poł. XIX w.
- Stanowisko archeologiczne (2)

#### Miejscowość Księżostany

- Stanowisko archeologiczne (23)

#### Miejscowość Ruszczyzna

- Stanowisko archeologiczne (7)

#### Miejscowość Sosnowa-Dębowa

- Stanowisko archeologiczne (3)

#### Miejscowość Swaryczów

- Stanowisko archeologiczne (11)

#### Miejscowość Śniatycze

- Kościół parafialny (dawna cerkiew grekokatolicka) - 1838 r.
- Plebania, murowana - pocz. XX w.
- Cmentarz przykościelny z drzewostanem - XIX w.
- Krzyż żelazny na kamieniu - pocz. XX w.
- Cmentarz grzebalny, prawosławny - XIX w.
- Stanowisko archeologiczne (44)

#### Miejscowość Tuczapy i Tuczapy Kolonia

- Stanowisko archeologiczne (9)
- Stanowisko archeologiczne (3)

#### Miejscowość Wolica Brzozowa

- Figura MB Niepokalanego Poczęcia, kamienna - pocz. XX w.
- Stanowisko archeologiczne (24)

#### Miejscowość Wolica Śniatycka

- Szkoła drewniana - ok. 1906 r.
- Dom nr 17, drewniany- 1915 r,
- Stanowisko archeologiczne (1)

#### Miejscowość Zubowice

- Krzyż kamienny - pocz. XX w.
- Cmentarz grzebalny, parafialny, czynny - XIX w.
- Cmentarz grzebalny, prawosławny, nieczynny - XIX w.

- Stanowisko archeologiczne (34)
- Stanowisko archeologiczne (5)

Miejscowość Tomaszówka

- Stanowisko archeologiczne (' 19)

Miejscowość Dub

- Stanowisko archeologiczne (26)

### 6.3 ARCHEOLOGIA

**Spis stanowisk na obszarze AZP nr 89-91**

Nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska	Nr inw.	X	y
1	Dub	10	Lit	-	-
2	Dub	11	M2/1M	-	-
3	Dub	12	KA UMCS 4868	-	-
128	Tomaszówka	6	9029	004	047
129	Tomaszówka	7	9030	008	004
130	Tomaszówka	8	9031	016	040
131	Tomaszówka	9	9032	026	036
132	Tomaszówka	10	9033	032	024
133	Tomaszówka	11	9034	037	019
134	Tomaszówka	12	9035	023	046
135	Tomaszówka	13	9036	042	035
136	Kadłubiska	20	9037	007	028
137	Kadłubiska	21	9038	008	020
138	Kadłubiska	22	9039	001	027
139	Kadłubiska	23	9040	001	023
140	Kadłubiska	24	9041	002	018
141	Kadłubiska	25	9042	001	012
142	Kadłubiska	26	9043	011	008
143	Kadłubiska	27	9044	001	005
144	Kadłubiska	28	9045	004	002
145	Kadłubiska	29	9046	012	003
146	Kadłubiska	30	9047	019	004

147	Dub	13	9048	097	016
148	Dub	14	9049	098	022
149	Dub	15	9050	159	021
150	Dub	16	9051	133	006
151	Dub	17	9052	164	003
152	Dub	18	9053	026	001
153	Dub	19	9054	084	006
154	Dub	20	9055	091	082
155	Dub	21	9056	106	011
156	Dub	22	9057	112	006
157	Dub	23	9058	107	006
158	Dub	24	9059	110	013
159	Dub	25	9060	130	025
160	Dub	26	9061	099	083
161	Kadłubiska	31	9062	004	015

**Spis stanowisk na obszarze AZP nr 89-90**

Nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska	Nr inw.	X	y
46	Tomaszówka	14	9134	288	057
47	Tomaszówka	15	9135	281	058
48	Tomaszówka	16	9136	264	062
49	Tomaszówka	17	9137	290	077
50	Tomaszówka	18	9138	302	053
51	Tomaszówka	19	9139	29	055
52	Kadłubiska	32	9140	25	055
53	Kadłubiska	33	9141	268	048
54	Kadłubiska	34	9142	278	044
55	Kadłubiska	35	9143	284	040
56	Kadłubiska	36	9144	297	033
57	Kadłubiska	37	9145	284	033

**Spis stanowisk na obszarze AZP 90-91**

Nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska	Nr inw.	X	y
1	Zubowice	1	-	-	-
2	Zubowice	2	-	-	-
3	Zubowice	3	-	-	-
4	Swaryczów	4	-	-	-
66	Kol. Tuczapy	1	3076	140	063
67	Kol. Tuczapy	2	3077	187	068

68	Kol. Tuczapy	3	3078	161	068
69	Swaryczów	11	3079	131	117
70	Swaryczów	2	3080	130	113
71	Swaryczów	3	3081	139	113
72	Swaryczów	4	3082	157	117
73	Swaryczów	5	3083	161	117
74	Swaryczów	6	3084	170	119
75	Swaryczów	7	3085	182	119
76	Swaryczów	8	3086	189	1 16
77	Swaryczów	9	3087	180	115
78	Swaryczów	10	3088	193	106
97	Tuczapy - Szczerbiki	1	3109	121	118
98	Tuczapy - Szczerbiki	2	3110	114	124
99	Tuczapy - Szczerbiki	3	3111	107	125
100	Tuczapy - Szczerbiki	4	3112	103	120
101	Tuczapy - Szczerbiki	5	3113	109	108
102	Tuczapy - Szczerbiki	6	3115	115	097

103	Tuczapy - Szczerbiki	7	3116	111	082
104	Tuczapy - Szczerbiki	8	3117	109	077
105	Zubowice	4	3118	111	027
106	Dub	1	3119	114	183
107	Dub	2	3120	122	185
108	Dub	3	3121	147	175
109	Dub	4	3122	150	184
110	Dub	5	3123	167	182
111	Dub	6	3124	174	187
115	Dub	7	3128	158	205
116	Dub	8	3129	134	191
117	Dub	9	3130	120	205
118	Tomaszówka	1	3131	042	197
119	Tomaszówka	2	3132	040	203
120	Tomaszówka	3	3133	036	206
121	Tomaszówka	4	3134	037	009
122	Tomaszówka	5	3135	032	201
123	Kadłubiska	9	3136	027	209
124	Kadłubiska	10	3137	022	209
125	Kadłubiska	11	3138	012	208
126	Kadłubiska	12	3139	013	204
127	Kadłubiska	13	3140	018	199
128	Kadłubiska	14	3141	019	195
139	Kadłubiska	15	3142	020	191
130	Kadłubiska	16	3143	014	185
131	Kadłubiska	17	3144	020	184
132	Kadłubiska	18	3145	025	190
133	Kadłubiska	19	3146	032	182
134	Śniatycze	27	3147	039	160
135	Śniatycze	28	3148	027	178
136	Śniatycze	29	3149	023	179
137	Śniatycze	30	315	034	112

138	Śniatycze	31	3151	055	120
139	Śniatycze	32	3152	054	110
140	Śniatycze	33	3153	052	105
141	Śniatycze	34	3154	049	100
142	Śniatycze	35	3155	043	102
143	Śniatycze	36	3156	038	098
144	Śniatycze	37	3157	041	094
145	Śniatycze	38	3158	015	131
146	Zubowice	5	3159	054	083
147	Zubowice	6	3160	063	084
148	Zubowice	7	3161	044	081
149	Zubowice	8	6162	040	060
150	Zubowice	9	3163	041	066
151	Zubowice	10	3164	061	032
152	Zubowice	11	3165	072	027
153	Zubowice	12	3166	110	018
154	Zubowice	13	3167	133	066
155	Zubowice	6	3168	148	008
156	Zubowice	14	3169	073	017
157	Zubowice	15	3170	088	018
158	Zubowice	16	3171	117	005
159	Zubowice	17	3172	125	002
160	Zubowice	18	3173	130	005
161	Zubowice	19	3174	078	004
162	Zubowice	20	3175	062	045
163	Zubowice	21	3176	069	046
164	Zubowice	22	3177	077	050
165	Zubowice	23	3178	079	058
166	Zubowice	24	3179	082	070
167	Zubowice	25	3180	095	072
168	Zubowice	26	3181	099	074
169	Tuczapy Szczerbiki	9	3182	120	073
170	Zubowice	27	3183	021	040

### Spis stanowisk na obszarze AZP 90-90 w obrębie zmiany nr 1 i zmiany nr II<sup>2</sup>

#### studium

Nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska	Nr inw.	X	y
126	Antoniówka	17	-	-	-
128	Antoniówka	18	-	-	-
49	Antoniówka	-	-	-	-

Na obszarze zmiany nr 1 studium obowiązuje:

- ochrona przypadkowo dokonanych znalezisk przedmiotów co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi.



- zachowanie i ochrona historycznych krzyży, figur i kapliczek przydrożnych.

W podziale chronologiczno-kulturowym na obszarze gminy znajdują się znaleziska archeologiczne z następujących epok i okresów:

- Epoka kamienia (Neolit)
- Epoka brązu (wczesna epoka brązu, kultura trzciniecka, kultura łużycka, kultura przeworska)
- Okres wczesnośredniowieczny (średniowiecze)
- Okres nowożytny
- Okresy nieokreślone

## **6.4. CMENTARZE ZABYTEKOWE**

### Miejscowość Dub

Cmentarz przykościelny, dawniej także grzebalny (nieczynny), zespół wpisany do rejestru zabytków Nr A/163/657 z 1972 r.

Cmentarz położony jest w południowej części wsi, przy drodze do Kotlic, wokół kościoła.

### Miejscowość Dub

Cmentarz rzymskokatolicki (czynny), wpisany do rejestru zabytków Nr A/325 z 1986 r.

Cmentarz położony jest około 1100 m na północ od kościoła w Dubie, przy drodze do Kotlic, poza zabudową.

### Miejscowość Komarów

Cmentarz przykościelny (nieczynny), dawniej także grzebalny, wpisany do rejestru zabytków Nr A/229 z 1984 r. (wpisem objęty kościół, nagrobek i drzewostan).

Cmentarz położony jest w centrum osady, przy drodze do Tyszowiec, wokół kościoła.

### Miejscowość Komarów-Osada

Cmentarz rzymskokatolicki (czynny), wpisany do rejestru zabytków Nr A/459 z 1988 r.

Cmentarz położony jest w odległości około 50 m na południowy wschód od kościoła, na wyniesieniu terenowym.

### Miejscowość Komarów Dolny

Cmentarz żydowski (nieczynny), ujęty w ewidencji zabytków.

Cmentarz położony jest na zachodnim krańcu wsi, po południowej stronie drogi z Łabuń do Tyszowiec, poza zabudową.

#### Miejscowość Zubowice

Cmentarz przykościelny z drzewostanem, wpisany do rejestru zabytków Nr AM3 (wpisem objęty kościół parafialny drewniany, dzwonnica drewniana).

Cmentarz położony jest w centrum wsi, 300 m na południowy zachód od kościoła (dawna cerkiew), przy skrzyżowaniu drogi z Wolicy Śniatyckiej z drogą Komarów - Tyszowce.

#### Miejscowość Śniatycze

Cmentarz przykościelny, dawniej przycerkiewny a także grzebalny, nieczynny (w ewidencji zabytków ujęto: kościół parafialny drewniany, plebanię murowaną, cmentarz przykościelny).

Cmentarz położony jest w centrum wsi, przy drodze biegnącej przez wieś wokół kościoła (dawna cerkiew).

#### Miejscowość Śniatycze

Cmentarz prawosławny, nieczynny (ujęty w ewidencji zabytków).

Cmentarz zlokalizowany jest w odległości około 300 m na północ od kościoła przy drodze do Kadłubisk poza zabudowa.

#### Miejscowość Zubowice

Cmentarz rzymskokatolicki, czynny (ujęty w ewidencji zabytków).

Cmentarz położony jest w odległości około 200 m na południe od kościoła (dawna cerkiew), w centrum wsi przy drodze do Tyszowiec.

## **6.5. OBSZARY I OBIEKTY PROPONOWANE DO OCHRONY I ZACHOWANIA W KRAJOBRAZIE KULTUROWYM GMINY**

#### Miejscowość Komarów-Osada

Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. 3-go Maja

#### Miejscowość Komarów Wieś

Kapliczka słupowa, murowana

Miejscowość Huta Komarowska

Kapliczka murowana z 1919 r.

Miejscowość Janówka

Kapliczka murowana z 1901 r.

Miejscowość Janówka

Kapliczka murowana z 1882 r.

Miejscowość Kadłubiska

Kapliczka murowana przydrożna

Kapliczka murowana 2-kondygnacyjna, przydrożna

Miejscowość Księżostany

Figura kamienna z 1906 r.

Miejscowość Kraczew

Młyn drewniany

Miejscowość Ruszczyzna

Kapliczka murowana z 1905 r.

Szczegółowe uwarunkowania w zakresie środowiska kulturowego na obszarze gminy Komarów-Osada przedstawiono w wydzielonym ze „Studium” opracowaniu w postaci odrębnej części składającej się z:

- Elaboratu tekstowego pt.: „Środowisko kulturowe i ochrona jego dziedzictwa” - część opisowa
- Planszy graficznej wykonanej na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:10000 pt.: „Walory i ochrona zabytkowego krajobrazu kulturowego gminy Komarów-Osada.
- Dokumentacja fotograficzna: „Środowisko kulturowe i ochrona jego dziedzictwa”.

## **6.6. WNIOSKI DO SAMORZĄDU I INNYCH OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH**

- Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków muszą być ujęte w ustaleniach wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których w granicach opracowania są zlokalizowane. Obiekty te powinny być zachowane w swojej niezmienionej zewnętrznej i wewnętrznej formie. Wszelkie zmiany zagospodarowania (w tym również wtórny podział działek) prace inwestycyjne i remontowe, adaptacyjne, prowadzone przy obiekcie lub w obrębie obszaru ochrony konserwatorskiej wymagają uzyskania odrębnych warunków konserwatorskich. Dokumentacje na realizację wymienionych prac podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Lublinie.
- Obiekty figurujące w ewidencji zabytków i obszary ich ochrony powinny być ujęte w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obiekty te są objęte ochroną konserwatorską w zakresie walorów zewnętrznych, kompozycji przestrzennej o wartościach zalecanych do utrzymania w krajobrazie kulturowym. Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu, oraz prace prowadzone przy obiekcie (rozbiórki) wymagają określenia odrębnych warunków i uzgodnień konserwatorskich. Wszelka działalność inwestycyjna polega opiniowaniu przez Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Lublinie.
- Obszary archeologiczne stanowią duże nasycenie stanowisk archeologicznych określonych przez służby archeologiczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W obrębie tych obszarów prace budowlane kubaturowe, liniowe, ziemne przekształceń terenowych powinny być zgłoszone do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Zgłoszenia takie na etapie decyzji lokalizacyjnych pozwalają zachować warunki i wytyczne konserwatorskie dla projektowanych inwestycji. W przypadkach prowadzenia sieci liniowych infrastruktury technicznej i prac ziemnych, w tym zakresie niezbędne jest uzgodnienie nadzoru archeologicznego.

## **6.7. UWAGI KOŃCOWE**

- Należy wspierać i chronić wszelką działalność kulturową i kulturotwórczą, zachowane tradycje rzemieślnicze, plastyczne, rękodzielnicze, obrzędowe oraz formy kontynuacji tradycji lokalnych.
- Wskazane jest ustanowienie lokalnych wytycznych dotyczących zagospodarowania i form architektonicznych nowej zabudowy, w celu zachowania i podkreślenia tożsamości w kulturowej obszarze i ochrony krajobrazu kulturowego wsi, często charakteryzującego się specyficznym stylem budownictwa ludowego. Wytyczne te powinny być wprowadzone do ustaleń planów miejscowych.

## **7. STRUKTURA PRZESTRZENNA -OSADNICTWO**

### **7.1. INFORMACJA OGÓLNA**

Przyjmując wytyczne regionalne (wojewódzkie) wynikające ze „Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego” (zatwierdzonego uchwałą nr XXII/265/2000 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 14 lipca 2000 roku), „Program wojewódzkiego województwa Lubelskiego 2001-2002, a także materiałów do planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego - określonego w „Studium” następujące podstawowe kierunki rozwoju gminy Komarów-Osada.

Cel generalny: osiągnięcie trwałego rozwoju społecznego i gospodarczego poprzez wykorzystanie geograficznego położenia regionu jako platformy współpracy krajów Europy Wschodniej i Zachodniej.

#### Misja strategii:

- tworzenie jak najlepszych warunków rozwoju gospodarki i wzrostu zamożności mieszkańców regionu,
- wszechstronna poprawa warunków życia człowieka w środowisku jego zamieszkania,
- wzrost poziomu cywilizacyjnego społeczeństwa,
- rozwój gospodarczy zrównoważony ekologicznie,

- ochrona i pomnażanie wartości dziedzictwa kulturowego,
- stała poprawa ładu przestrzennego.

#### Priorytety rozwoju:

- tworzenie warunków restrukturyzacji rolnictwa oraz wielo funkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich,
- rozbudowa i modernizacja systemów infrastruktury ekonomicznej,
- rozwój systemu rozwoju ładu,
- poprawa kondycji ekologicznej środowiska,
- tworzenie i pomnażanie dziedzictwa kulturowego oraz jego wykorzystanie dla harmonijnego rozwoju społecznego.

#### Środowisko przyrodnicze:

- utworzenie Tyszowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmującego w gminie obszar pomiędzy Zubowicami, Wolicą Brzozową, Osadą Komarów, Ruszczyzną, Wolicą Śniatycką, Śniatyczami i Stawami Dub, dla którego ustala się następujące zasady gospodarowania:
  - wymóg zachowania przestrzennego zawartości oraz przestrzennych powiązań między obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
  - wymóg dbałości o estetykę krajobrazu,
  - zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska z wyjątkiem gazociągów;
- ochrona korytarza ekologicznego:
  - a) korytarza obejmującego obszar pomiędzy Wolicą Śniatycką a Ruszczyzną stanowiącego fragment korytarza doliny górnej Łabuńki - górnej Topornicy,
  - b) korytarza obejmującego obszar pomiędzy Krzywymstokiem a Ruszczyzną w kierunku lasu z rezerwatem „Łabunie”, stanowiącego fragment korytarza Lasów Rachodoszcze - Łabunie i lasu Plebańszczyzna (oba korytarze łączą projektowany Tyszowiecki Obszar Chronionego Krajobrazu ze Zwierzynieckim Parkiem Krajobrazowym)

W obrębie korytarza obowiązują następujące zasady zagospodarowania

#### Zakaz:

- składowania odpadów komunalnych przemysłowych i energetycznych,
- lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- eksploatacji surowców mineralnych,
- tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do osi korytarzy.

#### Nakaz:

- likwidacji obiektów destrukcyjnych,
- poszerzania (lub wykonywania) przepustów w przecinających korytarze nasypach drogowych

#### Zalecenia:

- kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk; zadrzewień),
- restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych,
- ochrona wód podziemnych w obrębie Górnego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107 na zasadach określonych w „Dokumentacji określającej warunki hydrologiczne dla ustalenia stref ochronnych GZWP nr 407 Chełm – Zamość”,
- przeciwdziałanie erozji wąwozowej oraz pilne lokalne przeciwdziałanie erozji wodnej powierzchniowej, ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych przed zagospodarowaniem mogącym utrudnić lub uniemożliwić ewentualne podjęcie eksploatacji,
- ochrona krajobrazu rolniczego południowo-wschodniej części gminy przez powołanie Suchowolskiego Parku Agroekologicznego (granica biegnie od kompleksu leśnego Księżostany drogą Wólka Łabuńska-Komarów, w Krzywymstoku skręca na Kolonię Krzywystok, następnie przez Komarów Wieś, Janówkę Górną na Majdan - Sielec).

Krajobraz rolniczy podlega ochronie przed zagospodarowaniem:

- deformującym utrwalony historycznie układ pól (rozłogów),
- prowadzącym do zniszczenia zieleni śródpolnej,
- dewastującym obiekty malej retencji,
- zniekształcającym tradycyjne układy zabudowy wiejskiej.

#### Dotyczące rolnictwa:

Gmina położona jest w głównym rejonie produkcji żywności i, wskazania do rolnictwa konwencjonalnego (intensywnego).

Proponowane kierunki rozwoju dotyczą:

- gruntowej modernizacji rolnictwa i jego wszechstronnej obsługi, rozwoju przetwórstwa surowców rolniczych,
- intensyfikacji i specjalizacji produkcji rolnej,
- prawidłowego zagospodarowania erodowanych gleb (111 stopień ochrony tj. ochrona pilna lokalnie),
- podniesienie kwalifikacji zawodowych rolników,
- tworzenia nowych miejsc pracy poza rolnictwem,
- scalenia gruntów.

## **7.2. PRZYJĘTE PRIORYTETY POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

W „Studium” przyjęto następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej:

a) Zachowanie istniejących form zagospodarowania (lasy, zasoby wodne):

- dążenie do zachowania i odtworzenia naturalnych form krajobrazu leśnego, dolin rzecznych i równowagi ekologicznej podstawowych ekosystemów,
- tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego uwzględniającego i zapewniającego ochronę podstawowych procesów ekologicznych.

b) ochrona związana głównie z wartościami przyrodniczymi i kulturowymi:

- obszarów i obiektów przyrodniczych wynikających z przepisów prawa, istniejących i proponowanych do ochrony (utworzenia Tyszowiecki Obszaru Chronionego Krajobrazu),
- ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniem - niewskazana lokalizacja obiektów uciążliwych dla środowiska wodnego,
- ochrona wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska,
- zwiększenie dyspozycyjności zasobów naturalnych - potrzeba zalesień gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa,
- konieczność ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do Rejestru Konserwatorskiego i Ewidencji Konserwatorskiej.

c) Harmonizowanie współczesnego krajobrazu i form zabudowy z wartościami krajobrazu naturalnego:



- utrzymanie skali i struktury jednostek gospodarczych,
- ograniczenie rozproszenia zabudowy przez rozwój budownictwa na zasadzie dogęszczenia istniejących jednostek osadniczych,
- nawiązywanie do odrębności regionalnej,
- nie wprowadzanie elementów agresywnych krajobrazowo,
- podniesienie estetyki obiektów i otoczenia,
- izolowanie obiektów dysharmonijnych.

d) Gruntowne przeobrażenia strukturalne rolnictwa

- gruntownej modernizacji rolnictwa i jego wszechstronnej obsługi, rozwój przetwórstwa surowców rolniczych,
- intensyfikacji i specjalizacji produkcji rolnej,
- podniesienie kwalifikacji zawodowych rolników,
- tworzenia nowych miejsc pracy poza rolnictwem,
- scalenia gruntów.

### **7.3. ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE**

Zasady ogólne organizacji przestrzeni dla całego obszaru:

- Funkcjonalnej: utrzymanie funkcji podstawowej produkcji żywności rozwoju rolnictwa jego wszechstronnej obsługi rozwoju przetwórstwa surowców rolniczych.
- Kompozycyjnej: zachowanie istniejącej kompozycji przestrzennej i funkcjonalnej.
- Konserwatorskiej: podporządkowanie się rygorom ochrony konserwatorskiej dla obszarów i obiektów architektury, urbanistyki, archeologii i przyrody,
- Przyrodniczej: podporządkowanie się rygorom ochrony przyrody dla obszarów i obiektów przyrodniczych oraz krajobrazu.
- Budowlanej: zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej i innej jako uzupełnienie głównie wolnych przestrzeni urbanistycznych i podniesienie standardu bytu ludności.
- Kubaturowej: utrzymanie wielkości kubaturowej i wysokości (do III kond.) realizowanych obiektów zapewniających klimat wiejski (tradycyjny) w zagospodarowaniu przestrzeni jednostek osadniczych.

## 7.4. PODZIAŁ FUNKCJONALNY OBSZARU GMINY

Przyjęto trójstopniowy podział funkcjonalny jednostek osadniczych obszaru gminy:

### **I – JO<sub>1</sub> - miejscowość Komarów-Osada - ośrodek gminny**

Jednostka osadnicza podstawowa - wiodąca.

Jednostka obsługuje cały obszar gminy oraz tereny sąsiadujące w usługi administracji, kultury, sportu, turystyki, oświaty, zdrowia, przemysłu i usług innych podstawowych i ponadpodstawowych oraz obsługi rolnictwa.

### **II-JO<sub>2</sub> - Miejscowość Śniatycze** -jednostka osiedleńcza wspomagająca - uzupełniająca. Obsługująca północny obszar gminy.

Funkcja podstawowa: produkcja żywności

Funkcja uzupełniająca wspomagająca usługi podstawowe dla ludności i rolnictwa.

### **III-JO<sub>3</sub> - Miejscowość Zubowice**

Jednostka osiedleńcza - wspomagająca - uzupełniająca. Obsługuje wschodni obszar gminy.

Funkcja podstawowa: produkcja żywności

Funkcja uzupełniająca: usługi podstawowe dla ludności i rolnictwa.

Pozostałe jednostki osiedleńcze stanowią wioski produkcyjne z podstawowymi usługami dla ludności (oświata, handel, kultura, sport, drobny przemysł (rzemiosło) oraz obsługi rolnictwa. Funkcją podstawową jest produkcja żywności.

Jednostki w podziale funkcjonalnym obszaru posiadają między sobą połączenia dogodnym układem komunikacyjnym siecią dróg powiatowych i gminnych. Centralne położenie ośrodka gminnego powoduje dogodne i sprawne jego oddziaływanie na pozostałe jednostki obszaru obsługi.

Przewiduje się, że ośrodek gminny w Komarowie-Osadzie będzie nadal pełnił i wzmacniał swoją funkcję - głównego ośrodka obsługi gminy w funkcjach ponadpodstawowych i podstawowych ( administracja, oświata, kultura, sport, zdrowie, łączność, handel, przemysł, rzemiosło i usługi inne oraz obsługa rolnictwa). Ponadto

adaptacja i rozwój wymienionych funkcji oraz rozbudowa osiedli mieszkaniowych spełnia rolę perspektywiczną miastotwórczą.

- W pozostałych ośrodkach osiedleńczych wspomagających przewiduje się adaptację i rozbudowę istniejących usług dla ludności i mieszkalnictwa oraz typuje tereny pod lokalizację i organizację usług podstawowych i obsługi rolnictwa (biznesu i zakładów związanych z rolnictwem).
- W większości jednostek produkcyjnych (wsi) wskazuje się tereny pod rozwój funkcji osadniczej (zabudowy zagrodowej) z dopuszczeniem funkcji usług podstawowych nie uciążliwych. Dotyczy to w szczególności wsi dobrze skomunikowanych o zabudowie skupionej.
- Ze względu na ekonomikę inwestycji (koszty skomunikowania i uzbrojenia terenów budowlanych) oraz ochronę gleb wyższych klas bonitacyjnych ogranicza się rozwój terenów budowlanych w istniejącej zabudowie kolonijnej i rozproszonej.
- Tereny intensywnej produkcji rolnej szczególnie wyższych klas bonitacyjnych gruntów (tzn. stref żywieniowych) przewiduje się do bezwzględnej ochrony przed zabudową kubaturową z wyjątkiem inwestycji liniowych, komunikacyjnych i szczególnie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, a także za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, dla których strefę lokalizacji wyznaczono na rysunku kierunków studium.
- W celu usprawnienia funkcjonowania gospodarki gminy i podniesienia standardów życia mieszkańców oraz dogodności komunikowania zewnętrznego konieczne jest poprawienie jakości lokalnego i ponadlokalnego układu komunikacyjnego gminy. Dotyczy to szczególnie powiązania wsi produkcyjnych z ośrodkiem gminnym Komarów-Osada oraz ośrodkami wspomagającymi miejscowościami Zubowice i Śniatycze.
- Przewiduje się również podniesienie do potrzeb (całkowitego udostępnienia) standard obsługi wsi w infrastrukturę techniczną: wodociągi, kanalizację, energię elektryczną, gaz i telekomunikację.
- Priorytetem jest podniesienie standardu cywilizacyjnego miejscowości Komarów-Osada pozostałych miejscowości. Dotyczy to rozbudowa i rozwoju infrastruktury społecznej (usług administracji, oświaty, kultury, sportu, handlu, i innych) jak również wzrostu poziomu ładu i kultury przestrzennej w zabudowie nowej i adaptowanej.

## **8. GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA I KIERUNKI ICH ROZWOJU**

### **8.1. TERENY PRZEMYSŁU, BUDOWNICTWA, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW POZA OBSZAREM ZMIANY NR 1 STUDIUM**

- przewiduje się możliwość adaptacji, rozbudowy i modernizacji istniejącego stanu zainwestowania i zagospodarowania wymienionych terenów (zakładów produkcyjnych, wytwórczych, rzemiosła uciążliwego itp.).
- typuje się rezerwy terenowe pod lokalizację obiektów w/w funkcji,
- prognozowana wysokość zabudowy obiektów kubaturowych do 3 kondygnacji,
- istnieje konieczność określenia i zachowania wymaganych stref ochrony sanitarnej (uciążliwości).
- w zagospodarowaniu terenów zakładów zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej i towarzyszącej wielosezonowej.

#### **8.1a. TERENY PRZEMYSŁU, BUDOWNICTWA, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW PRZETWÓRSTWA SUROWCÓW ROLNICZYCH I USŁUG DLA GOSPODARKI ROLNEJ ORAZ TERENY PRODUKCJI GOSPODARKI ZWIERZĘCEJ NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM.**

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych;
- formy dachów dowolne, nachylenie połaci dachowych do 30°;
- dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie;
- lokalizowanie zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami o funkcji mieszkaniowej;
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 2000 m<sup>2</sup>,
- co najmniej 25% powierzchni poszczególnych działek powinno stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

## **8.1b. TERENY ROZWOJU PRODUKCJI ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH - PE**

- 1) Główny kierunek rozwoju** – obiekty i urządzenia służące produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
  - a) zieleń naturalna i urządzona,
  - b) drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
  - c) obiekty i urządzenia służące obsłudze elektrowni fotowoltaicznej,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
  - c) lokalizowanie obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących energię promieniowania słonecznego w sposób ograniczający oddziaływanie do granic strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsamej z granicą terenów oznaczonych symbolem PE.<sup>2</sup>

## **8.2. MIESZKALNICTWO - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ POZA OBSZAREM ZMIANY NR 1 STUDIUM**

Zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna i zagrodowa

- przewiduje się możliwość adaptacji, rozbudowy i uzupełnienia obiektów w zabudowie mieszkaniowej będących szczególnie w dobrym i średnim stanie technicznym.
- typuje się rezerwy terenowe pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz zagrodowego.
- zalecana wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej do 2 kondygnacji, wysokość zabudowy obiektów towarzyszących do 1 kondygnacji.

- funkcją uzupełniającą dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej powinny być usługi podstawowe nie uciążliwe, realizowane w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych.
- preferuje się realizację budynków mieszkalnych w oparciu o dokumentacje indywidualne o charakterze architektury regionalnej (wysokie dachy).

## **8.2a. TERENY ROZWOJU FUNKCJI ZABUDOWY ZAGRODOWEJ – RM NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM**

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
- możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków,
- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, kryte materiałami nawiązującymi charakterem do tradycyjnej dachówki,
- dostosowanie formy nowych bądź rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dyszharmonizujących z otoczeniem i zdegradowanych;
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej, przy minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m
- dla zabudowy zagrodowej – co najmniej 50% powierzchni poszczególnych działek powinno stanowić powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

## **8.2b. TERENY ROZWOJU ZABUDOWY ZAGRODOWEJ – RM**

- 1) Główne kierunki rozwoju:** zabudowa zagrodowa, użytki rolne;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
  - a) zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
  - b) drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń naturalna i urządzona;
- 3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej;
- c) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 60°,
- d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.<sup>2</sup>

### **8.3. USŁUGI KOMERCYJNE PODSTAWOWE I PONADPODSTAWOWE**

Na terenach jednostek osiedleńczych obszaru gminy Komarów-Osada funkcjonuje szereg usług podstawowych i ponadpodstawowych. Usługi te o różnej funkcji i zasięgu tworzą przeważnie „centra” jednostek osiedleńczych-miejscowości obsługując ludność miejscową i terenów sąsiadujących.

- Usługi handlu i składowania (hurtownie) oraz drobnego rzemiosła, mieszczące się w obiektach wydzielonych lub budynkach mieszkalnych proponuje się przeznaczyć do adaptacji i rozbudowy. Typuje się rezerwy terenowe pod lokalizację obiektów usług handlu, składowania, rzemiosła nieuciążliwego i usług innych. Przewidywana wysokość obiektów kubaturowych wymienionych funkcji do 2 kondygnacji.
- Tereny usług oświaty; (szkoły podstawowe, gimnazjum, przedszkole), mieszczące się w zespołach obiektów przewiduje się do adaptacji i rozbudowy
- Usługi kultury (kultu): dom kultury, kościoły, świetlice. Przewiduje się możliwość adaptacji i rozbudowy istniejących wymienionych funkcji z warunkiem ewentualnego zachowania wymogów konserwatorskich dla obiektów zabytkowych.
- Usługi administracji: urzędów, zakładów pracy, instytucji i innych jednostek. Usługi te mieszczące się w wydzielonych obiektach bądź w zespołach obiektów jako funkcje uzupełniające przeznaczyć należy do adaptacji i zabudowy.
- Usługi łączności i telekomunikacji znajdujące się w wydzielonych obiektach lub pomieszczeniach przewiduje się do adaptacji i rozbudowy.

- Usługi turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku. Obiekty i urządzenia przeważnie sportu i rekreacji jako towarzyszące obiektom szkolnym i wydzielonym (boiska wiejskie) przewiduje się do adaptacji rozbudowy i modernizacji
- Usługi zdrowia. Ośrodek zdrowia, przychodnie, gabinety lekarskie, apteki, mieszczące się w wydzielonych obiektach lub pomieszczeniach przewidzieć należy do adaptacji i rozbudowy.
- Obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej. Leśniczówki, gajówki, osady leśne. Budynki zespoły obiektów i urządzeń w istniejącym stanie zainwestowania przeznacza się do adaptacji, rozbudowy i uzupełnienia.
- Obiekty i urządzenia technicznej obsługi rolnictwa (kółko rolnicze, warsztaty, byle mleczarnie, magazyny, stacje diagnostyczne, stacje paliw, itp.). obszary i urządzenia wymienionych funkcji szczególnie znajdujących się w dobrym i średnim stanie technicznym przeznaczyć należy do adaptacji i rozbudowy, modernizacji. Wprowadzić należy możliwość zmiany istniejących funkcji i przeznaczenia istniejących obiektów na funkcje inne (handel, rzemiosło, składy oraz usługi inne podstawowe lub ponadpodstawowe). Przewidywana wysokość zabudowy obiektów kubaturowych do 3 kondygnacji.
- Tereny usług innych, rzemiosła nieuciążliwego, kluby, bibliotek, remizo-świetlice, różne rodzaje usług nieuciążliwych podstawowych. Rodzaje wymienionych usług mieszczące się w obiektach wydzielonych lub zespołach obiektów o innej funkcji podstawowej należy przeznaczyć do adaptacji i rozbudowy bądź modernizacji. Wskazuje się rezerwy terenowe dla możliwości lokalizacyjnych wymienionych usług głównie w celu wzbogacenia funkcjonalnego istniejących centrów usługowych jednostek osiedleńczych wiejskich lub innych nowego tworzenia. Przewidywana wysokość zabudowy obiektów kubaturowych, do 3 kondygnacji. Preferuje się realizację obiektów w oparciu o dokumentację indywidualną o charakterze architektury regionalnej (wysokie dachy).
- Tereny urządzeń komunikacji samochodowej oraz technicznej obsługi komunikacji samochodowej, stacje paliw, warsztaty, zajezdnie, bazy, przystanki, parkingi, itp. Obiekty i urządzenia wymienionych funkcji przeznaczyć należy do adaptacji i rozbudowy. Widzi się uzasadnioną potrzebę rozwoju omawianych funkcji.

### **8.3a. TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ – U**

**1) Główne kierunki rozwoju:** zabudowa usług komercyjnych, publicznych i rzemiosła, w tym m. in.: handel detaliczny, gastronomia, biura, kancelarie, pracownie artystyczne, usługi



poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji w tym zbiorniki wodne, usługi hotelarskie, pensjonaty, domy opieki, inna działalność związana z zamieszkaniem zbiorowym,

## **2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**

- a) lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością,
- b) drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

## **3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej;
- c) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
- d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- e) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

## **8.4. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE**

- Na terenie gminy Komarów-Osada znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, które podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity ustawy - Dz. U. Nr 98 z 1999 r., poz. 1150). Wszelkie zamierzenia realizacyjne dotyczące tych obiektów wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego nr 73, z dnia 15 grudnia 2000 r.
- Na terenie gminy Komarów-Osada znajdują się także obiekty historyczne i stanowiska archeologiczne umieszczone w ewidencji konserwatorskiej. Prace inwestycyjne dotyczące tych obiektów i stanowisk archeologicznych wymagają uzyskania opinii konserwatorskiej a wykonywanie prac ziemnych w obszarze stanowisk archeologicznych należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym. W uzasadnionych przypadkach może zaistnieć konieczność wykonania badań wyprzedających.
- Obowiązuje zakaz obudowywania historycznych obiektów budynkami gospodarczymi i dyszharmonizujący mi.

- Zaleca się zachowanie i ochronę figur, kapliczek oraz krzyży przydrożnych z towarzyszącym im drzewostanem.
- Obowiązuje ochrona zieleni (cmentarze, aleje, szpalery starodrzewów).
- Ochronie podlegają cmentarze z zachowanymi nagrobkami historycznymi, układem alejek i drzewostanem.
- Zaleca się, aby nowoprojektowane budownictwo nawiązywało skalą zabudowy oraz bryłą do lokalnych tradycji i regionalnych form architektury, z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych.
- W przypadku obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej (oprócz zabudowy mieszkalno-gospodarczej), przed ich rozbiórką należy wykonać inwentaryzację i złożyć do archiwum WKZ.

## **8.5. TERENY ZIELENI**

Na obszarze gminy występują różne rodzaje i funkcje terenów zieleni:

### Zieleń cmentarna

Tereny zieleni cmentarzy wyznaniowych czynnych i zamkniętych przeznaczyć należy do ochrony, adaptacji, uzupełnienia i powiększania.

Tereny cmentarzy wpisanych do ewidencji zabytków bądź zewidencjonowanych z istniejącym starodrzewem podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej. Obowiązuje ochrona istniejącego starodrzewu i wszelkie prace inwestycyjne wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### Zieleń parkowa

Tereny zieleni parkowej urządzonej ogólnodostępnej w stanie- istniejącym w formie zorganizowanych większych powierzchni na terenie gminy nie występują.

Pozostałość parku dworskiego w miejscowości Dub umieszczone są w ewidencji konserwatorskiej. Jakikolwiek prace inwestycyjne na tym obszarze wymagają uzyskania opinii konserwatorskiej. Wskazuje się rezerwy terenowe dla organizowania zieleni parkowej zorganizowanej ogólnodostępnej, głównie w miejscowościach ośrodka gminnego Komarów-Osada, ośrodkach wspomagających - Zubowicach i Śniatyczach.

### Zieleń osiedlowa - towarzysząca

Tereny zieleni osiedlowej towarzyszącej ogólnodostępnej urządzonej towarzyszą głównie zabudowie mieszkaniowej oraz usługowej.

Tereny tej zieleni przeznacza się do adaptacji i modernizacji oraz ochrony. Zieleń ta pełniąc często rolę wypoczynku i rekreacji wymaga stałej pielęgnacji i wzbogacania oraz powiększania powierzchni.

#### Zieleń przydomowa

Ogromną rolę w nasycaniu zielenią obszarów zurbanizowanych i zainwestowanych mają części terenów działek w zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej, stanowiące ogrody i sady.

Podstawową rolę odgrywają tutaj drzewa owocowe oraz ozdobne wielosezonowe krzewy i drzewka. Należy dążyć do przeznaczania maksymalnej powierzchni w zagospodarowaniu terenów działek pod zielen przydomową.

#### Zieleń nieurządzona

Tereny zieleni nieurządzonej wielosezonowej - wysokiej i niskiej, często spełniają rolę ekranów izolacyjnych dla terenów i inwestycji uciążliwych dla otoczenia. Zieleń ta stanowi fragmenty węzłów, ciągów i sięgaczy ekologicznych. Zieleń ta podlega ścisłej ochronie i odnowie. Na obszarze gminy typuje się rejony i tereny dla zorganizowania bądź, uzupełnienia terenów zieleni izolacyjnej - nieurządzonej.

#### Zieleń leśna

W ogólnej powierzchni gminy lasy zajmują 840,8 ha co stanowi 7 % powierzchni gminy.

Lasy w gminie Komarów-Osada są w większości własnością prywatną, około 5A % ogólnej powierzchni leśnej. Pozostałe są własnością Skarbu Państwa. Pod względem organizacyjnym lasy państwowe zarządzane, są przez Nadleśnictwo Tomaszów Lubelski. Drzewostan i szafa roślinna terenów leśnych podlega ścisłej ochronie. Na obszarach tych istnieje zakaz zabudowy i zainwestowania terenu. Wskazuje się obszary i tereny przeznaczone do odlesień ze wstępnym określeniem granicy rolno-leśnej

## **8.5a. TERENY ZIELENI - TZ**

### **1) Główne kierunki rozwoju – parki, skwery, zieleń urządzona;**

- 2) **Uzupełniające kierunki rozwoju** – terenowe obiekty sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, ciągi pieszo – jezdne;
- 3) **Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu** – minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%.

### **8.5b. TERENY LASÓW – ZL**

- 1) **Główny kierunek rozwoju** – lasy i zadrzewienia;
- 2) **Uzupełniające kierunki rozwoju:**
  - a) budynki i obiekty służące gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) użytki rolne,
  - c) drogi zapewniające obsługę komunikacyjną gruntów rolnych i leśnych,
  - d) szlaki piesze i ścieżki rowerowe,
  - e) urządzenia sportowo-rekreacyjne, infrastruktura turystyczna,
  - f) obiekty edukacyjne niebędące budynkami;
- 3) **Zasady dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu** - tereny te poza możliwością lokalizacji zabudowy wynikającej z uzupełniających kierunków rozwoju powinny być wyłączone z lokalizowania nowej zabudowy, przy czym nie dotyczy to utrzymania i rozbudowy istniejącej zabudowy oraz obiektów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.<sup>2</sup>

### **8.6. TERENY WÓD OTWARTYCH**

Tereny wód otwartych (zbiorniki wodne, rzeki, cieki wodne, stawy).

Wymienione tereny z obszarami sąsiadującymi najczęściej współtworzą ciągi systemów ekologicznych. Podlegają ścisłej ochronie środowiskowej przez zanieczyszczeniem. Istniejące zbiorniki wodne poza podstawową rolą hodowli rybnej i retencji stanowią mogą tereny dla organizowania wypoczynku i rekreacji.

Wskazuje się rezerwy terenowe i obszary proponowanych oraz przewidywanych możliwości lokalizacyjnych usług, sportu, rekreacji i wypoczynku (campingów, pól namiotowych i ośrodków sportowo-rekreacyjnych). Przewidywana wysokość zabudowy

obiektów kubaturowych do 3 kondygnacji. Preferuje się realizację obiektów w oparciu o dokumentację indywidualne posiadające cechy architektury regionalnej.

## **8.7. KOMUNIKACJA**

### Drogi wojewódzkie

W obszarze gminy Komarów-Osada nie występują drogi wojewódzkie.

### Drogi powiatowe

Podstawowy układ komunikacji kołowej na terenie gminy spełnia sieć dróg powiatowych. Zapewnia ona poza wewnętrzną komunikacją kołową obszaru gminy, połączenia jej z terenami sąsiadującymi, województwem, regionem i krajem. Na obszarze gminy znajduje się 14 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 76,3 km. W „Studium” określono podstawowe koncepcje zagospodarowania gruntów przyległych do pasów drogowych dróg powiatowych. Przewiduje się rezerwację terenów na wykonanie rowów odpływowych w celu odprowadzenia wody z pasów drogowych i od istniejących przepustów pod jezdnią. Przewiduje się rezerwy terenowe dla modernizacji odcinków dróg powiatowych do pełnych parametrów klas technicznych Z (zbiorczych) lub L (lokalnych) a w obszarach o znacznym stopniu zurbanizowania w przekroju półulicznym lub ulicznym.

Ustalenia zasad przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające o różnych funkcjach, nastąpią na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430).

### Drogi gminne

Połączenia komunikacją kołową pomiędzy jednostkami osiedleńczymi produkcyjnymi (wioskami) jednostkami wspomagającymi i centrum jednostki podstawowej gminnej, zapewnia układ dróg gminnych. Układ ten wspomagany siecią dróg lokalnych i dojazdowych zapewnia główne dojazdy do pól uprawnych i wywóz płodów rolnych.

Na obszarze gminy istnieje około 47 km dróg gminnych, około 33 km tych dróg nie posiada utwardzenia.

Przewiduje się adaptację, modernizację i rozbudowę stanu istniejącego dróg gminnych. Należy dążyć do całkowitego utwardzenia nieutwardzonych dróg gminnych w pierwszej kolejności na następnie utwardzenia dróg dojazdowych rolniczych.

#### Ciągi komunikacji pieszej

Główne ciągi komunikacji pieszej na terenach jednostek osiedleńczych przebiegają głównie wzdłuż przechodzącej przez nie drogi kołowej. Ciągi te łączą głównie działki siedliskowe zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej) z różnego rodzaju usługami. Zaleca się właściwe urządzenie tych ciągów w postaci chodników oddzielonych od jezdni pasami zieleni oraz właściwe ich oznakowanie i oświetlenie.

Na obszarze zmiany nr 1 studium dopuszcza się lokalizację nowych dróg dojazdowych i ciągów komunikacyjnych. Drogi te stanowią będą w większości obsługę komunikacyjną turbin wiatrowych. Część dróg może mieć charakter tymczasowy – służący obsłudze budowy elektrowni wiatrowej.

W terenach objętych II zmianą studium dopuszcza się lokalizację nowych dróg gminnych, wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo – jezdnych, jako uzupełnienie istniejącego układu drogowego na terenie gminy (jeżeli wynika to z potrzeby zagospodarowania terenów oraz nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi).<sup>2</sup>

## **8.8. ŁĄKI, PASTWISKA I UPRAWY POLOWE**

Obowiązuje ochrona gruntów rolnych zwłaszcza wysokich klas bonitacyjnych. Należy dążyć do maksymalnej ich ochrony oraz właściwej analizy i wyrobu wariantów przed ich przeznaczeniem pod inwestycje. Określone tereny łąk i pastwisk oraz przede wszystkim upraw polowych stanowią obszary produkcji rolnej - głównej funkcji gminy. Na terenach tych istnieje zakaz i ograniczenia lokalizacji obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowią: inwestycje liniowe, oraz związane z przeznaczeniem terenu, a także na obszarze zmiany nr 1 studium strefa dopuszczenia lokalizacji farm wiatrowych, w której to strefie planuje się lokalizację maksymalnie 16 turbin wiatrowych.

Tereny upraw polowych na obszarze gminy predysponowane są do produkcji tzw. zdrowej żywności i usług agroturystyki. Obszar predysponowany do rozwoju rolnictwa integrowanego wielokierunkowego w przyszłości ekologicznego. Ponadto w gminie widzi się

możliwość rozwoju drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego opartego na ekologicznych technologiach produkcji. Według ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego gmina Komarów-Osada położona jest w głównym rejonie

produkcji żywności i wskazana jest do rolnictwa konwencjonalnego (intensywnego).

Proponowane kierunki dotyczą:

- gruntownej modernizacji rolnictwa i jego wszechstronnej obsługi, rozwoju przetwórstwa surowców rolniczych,
- intensyfikacji i specjalizacji produkcji rolnej,
- prawidłowego zagospodarowania erodowanych gleb (III stopień ochrony tj. ochrona pilna lokalnie),
- podniesienia kwalifikacji zawodowych rolników,
- tworzenia nowych miejsc pracy poza rolnictwem,
- scalenia gruntów.

Na obszarze zmiany nr 1 studium ustala się w obszarach upraw polowych zakaz zabudowy.

### **8.8a. TERENY ROLNICZE – R**

- 1) Główny kierunek rozwoju** – tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady i stawy hodowlane;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
  - a) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą, na zasadach określonych w planach miejscowych,
  - b) zalesienia,
  - c) obiekty i urządzenia melioracji wodnych,
  - d) szlaki piesze i ścieżki rowerowe,
  - e) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - f) drogi zapewniające obsługę komunikacyjną gruntów rolnych i leśnych.
- 3) Zasady dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**
  - a) dopuszcza się uzupełnianie istniejących siedlisk maksymalnie jednym budynkiem mieszkalnym,
  - b) zachowanie zadrzewień śródpolnych.<sup>2</sup>

## **8.9. GŁÓWNE PROBLEMY, KONFLIKTY I KOLIZJE**



Do głównych problemów społeczno - gospodarczych, bytowych i planistycznych należą:

- Brak na terenie gminy oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej. Występują jedynie lokalne urządzenia w postaci suchych ustępów lub indywidualnych urządzeń sanitarnych z dołami gnilnymi. Sytuacja ta ma duży negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze i standard życia mieszkańców. Podobną problematykę stanowi brak w gminie gminnego składowiska nieczystości stałych.
- Istniejąca na terenie gminy zabudowa zagrodowa rozproszona i kolonijna. Stan ten dla wielu mieszkańców powoduje duże niedogodności komunikacyjne i perspektywiczny niewielki dostęp do pełnego uzbrojenia terenu.
- Duża różnica poziomów terenu w miejscowości Komarów-Osada powodująca określone uwarunkowania dla realizacji inwestycji kubaturowych i liniowych (sieciowych). Uwarunkowania te powodują ograniczenia dostępności terenów dla perspektywicznych lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- Do problematyki ogólnej określającej poziom gospodarczy i stan zagospodarowania i zainwestowania terenów jednostek osiedleńczych zaliczyć należy poziom zasobności materialnej społeczeństwa. Spowodowane jest to dużym bezrobociem, likwidacją zakładów usługowo - produkcyjnych, nieopłacalnością produkcji rolnej. Uwarunkowania te powodują spadek mchu budowlanego w ostatnich latach na terenie gminy. Niskie dochody i budżet samorządowy sprawia natomiast zmniejszenie zakresu inwestycji gminnych.
- Formy architektoniczne istniejących budynków w centralnej części ośrodka gminnego osady Komarów stanowią element dysharmonijne (pawilony, kioski usługowo - handlowe) do budynków mieszkalno - usługowych mogących tworzyć zabudowę pierzeją mini rynku.

Do głównych kolizji występujących na obszarze gminy należy zaliczyć:

- tereny i obszary licznie występujących stanowisk archeologicznych szczególnie znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów budowlanych istniejących i projektowanych do zainwestowania,
- przebiegająca przez teren gminy linia elektroenergetyczna 220kV Zamość - Dobrotwór. Zgodnie z obowiązującymi przepisami obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową nie mogą kolidować z trasą linii elektroenergetycznej 220kV.
- Na obszarze zmiany nr 1 Studium

Na terenach przeznaczonych do zalesienia należy wyłączyć pas ochronny dla linii WN o szerokości 30m ( po 15m w obie strony od linii).

- analogiczną kolizyjność stanowią ciągi przesyłowe gazu ziemnego głównie rurociągi Ø200.
- Kolizyjność lokalizacji obiektów kubaturowych i dominant terenowych kominy, maszty przysłaniających obiekty i obszary cenne obrazowo i kulturowo.
- Na obszarze gminy obowiązują ponadto istniejące i projektowane prawne strefy ochronne od obszarów i obiektów chronionych lub uciążliwych.

### **8.10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM**

Wyznacza się obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczony na rysunku Kierunków Studium symbolem graficznym. Wyznaczony obszar obejmuje swoim zasięgiem sołectwa Antoniówka, Kadłubiska, Śniatycze, Tomaszówka, Wolica Śniatycka. Ponadto na rysunku studium wyznacza się strefy ochronne wyżej wymienionego obszaru związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (w tym strefy oddziaływania akustycznego 45 dB i 40 dB turbiny wiatrowej).

Faktyczna dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni wiatrowej zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie lokalizacji turbin wiatrowych może się odbywać w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa. Ostateczne określenie lokalizacji turbin wiatrowych nie może powodować dowolnego poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wyznaczonych w studium. Ewentualne przesunięcia zasięgu stref ochronnych mogą wynikać wyłącznie z uszczegółowienia związanego z przeniesieniem treści studium na ustalenie planu miejscowego, w skali dla niego odpowiedniej.

Lokalizacja turbin elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczeń na granicy terenów chronionych akustycznie na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych w tym Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 ze zm.)

W granicach wyżej wymienionych obszarów dopuszczać się powinno również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowniom, w tym: dróg dojazdowych i

placów montażowo-manewrowych, stacji i sieci elektroenergetycznych oraz instalacji sterowania i komunikacji.

Przy lokalizacji farm wiatrowych w powyższym obszarze należy spełnić niżej wymienione ustalenia:

- zastosowanie takich parametrów pracy elektrowni wiatrowej, aby nie spowodować uciążliwości w zakresie hałasu, w zakresie promieniowania niejonizującego, emisji zanieczyszczeń oraz wibracji dla terenów wyznaczonych w planie i terenów sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę i na pobyt stały ludzi;
- zachowanie odległości:
  - co najmniej 50 m od dróg publicznych,
  - co najmniej 200 m od ściany lasu,
  - co najmniej trzykrotność średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 45kV,
- zachowanie następujących parametrów i wskaźników zabudowy:
  - maksymalna wysokość wieży - 160 m nad poziom terenu,
  - maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej 200 m nad poziom terenu,
  - maksymalna moc nominalna turbiny wiatrowej – 4,5 MW;
  - maksymalna moc nominalna farmy wiatrowej – 72 MW;

W obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa, oraz w zasięgu stref ochronnych wyżej wymienionego obszaru związanych z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, należy ponadto uwzględnić poniższe ustalenia:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 45 dB w porze nocnej,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB w porze nocnej,
- zakaz zalesień i zadrzewień obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa oraz stref ochronnych wyżej wymienionego obszaru związanych z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

- zakaz lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego takich jak obiekty ochrony zdrowia, opieki zdrowotnej, opieki społecznej w strefie oddziaływania akustycznego 40 dB oraz 45 dB turbiny elektrowni wiatrowej, na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych, w tym Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 ze zm.)
- dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametru wiatru w ramach infrastruktury technicznej towarzyszącej elektrowni wiatrowej,
- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń towarzyszącym elektrowni w tym stacji i sieci elektroenergetycznych,
- dopuszcza się przebudowę istniejących dróg oraz budowę nowych dróg, a także placów montażowo-manewrowych, mogących służyć do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej.

Celem zmniejszenia negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych na krajobraz należy:

- zapewnić jednorodność wizualną farmy wiatrowej (jednolita kolorystyka wszystkich elektrowni wiatrowych), nie wpływająca negatywnie na krajobraz przyrodniczy,
- unikać ogrodzeń wewnątrz farmy, nie dotyczy ogrodzeń urządzeń elektroenergetycznych takich jak stacje transformatorowe,
- minimalizować ilość dróg między elektrowniami,
- stosować podziemne kable energetyczne,
- ograniczać liczbę budowli pomocniczych.

### **8.10.a. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW**

Spośród terenów objętych II zmianą studium wyznaczono pięć, dla których jako kierunek rozwoju wskazano produkcję energii ze źródeł odnawialnych. Są to obszary, na których rozmieszczone będą obiekty i urządzenia służące produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego. Do urządzeń tych należą elektrownie fotowoltaiczne. Wytyczne dla zagospodarowania terenów, na których przewiduje się lokalizację tego typu urządzeń opisano w punkcie 8.1b. oraz oznaczono na planszy prezentującej kierunki rozwoju gminy symbolem PE.

Przyjmuje się, że zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od urządzeń wytwarzających energię

z odnawialnych źródeł energii mieści się w obrębie nieruchomości, na których dopuszczono lokalizowanie tych urządzeń. Zatem granice tych stref są tożsame z granicami terenów, na których dopuszczone są urządzenia - tereny PE. Jest to podstawowa wytyczna do lokalizacji tego typu zabudowy, zabezpieczająca interes właścicieli nieruchomości sąsiednich i osoby zamieszkujące w pobliżu tego typu inwestycji. Żadna interpretacja zapisów niniejszego studium nie może prowadzić do zwiększenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, których granice pokrywają się z terenami oznaczonymi symbolem PE.

Dopuszczona lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, może zostać pomniejszona w ramach terenu PE oraz precyzyjnie określona jako przeznaczenie podstawowe podczas sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wówczas zmniejszeniu może odpowiednio ulec również strefa ochronna.

W granicach obszarów oznaczonych symbolem PE dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej takich jak obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz budynki niezbędne do funkcjonowania elektrowni.<sup>2</sup>

## **9. KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

Przyjęto następujące postulaty i zalecenia wynikające ze strategii rozwoju województwa lubelskiego oraz projektu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

### Cel generalny:

Osiągnięcie trwałego rozwoju społecznego i gospodarczego poprzez wykorzystanie geograficznego położenia regionu jak platformy współpracy krajów Europy Wschodniej i Zachodniej.

### Misja strategii:

- tworzenie jak najlepszych warunków rozwoju gospodarczego i wzrostu zamożności j mieszkańców regionu,
- wszechstronna poprawa warunków życia człowieka w środowisku jego zamieszkania,
- wzrost poziomu cywilizacyjnego społeczeństwa,
- rozwój gospodarczy zrównoważony ekologicznie,

- ochrona i pomnażanie wartości dziedzictwa kulturowego,
- stała poprawa ładu przestrzennego.

### Priorytety rozwoju

- tworzenie warunków restrukturyzacji rolnictwa oraz wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich,
- rozbudowa i modernizacja systemów infrastruktury ekologicznej,
- rozwój systemów przygotowania kadr,
- poprawa kondycji ekologicznej środowiska,
- tworzenie i pomnażanie dziedzictwa kulturowego oraz jego wykorzystanie dla harmonijnego rozwoju społecznego.
- Przyjmuje się możliwość aktywizacji obszaru związane z:
  - predyspozycjami obszaru do rozwoju rolnictwa integrowanego, wielokierunkowego w przyszłości ekologicznego,
  - rozwój drobnego przetwórstwa rolno - spożywczego opartego na ekologicznych technologiach produkcji.
- Na obszarze gminy konieczność ochrony konserwatorskiej obiektów i obszarów wpisanych do Rejestru Zabytków i Ewidencji Konserwatorskiej (wymagane określenie polityki przestrzennej w odniesieniu do istniejących obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków, krajobrazu kulturowego oraz niematerialnych wartości kulturowych).
- Przyjęto następujące priorytety i kierunki polityki przestrzennej:
  - a) Zachowanie istniejących form zagospodarowania (łasy, wody)
    - Dążenie do zachowania i odtwarzania naturalnych form krajobrazu, dolin rzecznych i równowagi ekologicznej podstawowych ekosystemów
    - Tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego uwzględniającego i zapewniającego ochronę podstawowych procesów ekologicznych
  - b) ochrona związana głównie z wartościami przyrodniczymi i kulturowymi:
    - obszarów i obiektów przyrodniczych wynikających z przepisów prawa istniejących i proponowanych do ochrony,
    - ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniami - niewskazana lokalizacja obiektów uciążliwych dla środowiska wodnego,
    - ochrona wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska,

- zwiększenie dyspozycyjności zasobów naturalnych potrzeba zalesień gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa.
- c) harmonizowanie współczesnego krajobrazu i form zabudowy z wartościami krajobrazu naturalnego;
  - utrzymanie skali i struktury jednostek gospodarczych,
  - ograniczenie rozproszenia zabudowy przez rozwój budownictwa na zasadzie dogęszczania istniejących jednostek osadniczych,
  - nawiązanie do odrębności regionalnej,
  - nie wprowadzanie elementów agresywnych krajobrazowo,
  - podniesienie estetyki obiektów i otoczenia,
  - izolowanie obiektów dysharmonijnych
- d) gruntowne przeobrażenia strukturalne rolnictwa
  - modernizacja rolnictwa,
  - wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich prowadzących do zmniejszenia przeludnienia agrarnego rozwój funkcji pozarolniczych,
  - edukacja mieszkańców wsi.
- Na obszarze gminy dopuszcza się prowadzenie prac geodezyjno - wiertniczych mających na celu poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego na podstawie posiadanych koncesji udzielonych przez Ministra Środowiska przy zachowaniu obowiązujących przepisów branżowych.
- e) ujmuje się w „Studium” zalecenia i dyspozycje:
  - ochronę w maksymalnym stopniu istniejących warunków percepcji i ekspozycji krajobrazu poprzez rezygnację z przeznaczenia terenów pod zabudowę otaczających punkty widokowe o rozległych panoramach lub weryfikacji zasad o zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, a otaczających punkty i ciągi widokowe,
  - utrzymanie w jak największym stopniu zasięgu istniejących kompleksów leśnych i terenów użytków zielonych,
  - wykluczenie zabudowy w obrębie ważniejszych ciągów ekologicznych,
  - ochrona oraz poprawa stanu zabytkowych zespołów i obiektów, założeń cmentarnych i zieleni oraz obiektów o znaczeniu historycznym lub symbolicznym z zapewnieniem ich właściwej ekspozycji oraz odpowiednim zagospodarowaniem otoczenia,

- przeciwdziałanie trendom do nadmiernego rozproszenia się zabudowy i nieuzasadnionego obudowywania granic kompleksów leśnych,
- ochrona przed niekontrolowanym przekształceniem układów przestrzennych a w szczególności zachowanie istotnych cech rozplanowania tych układów,
- ochrona otoczenia obiektów zabytkowych przed degradacją,
- zachowanie istniejących osi widokowych na obiekty zabytkowe oraz wykluczenie przysłaniania ich nową zabudową,
- wprowadzanie jednoznacznych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu do planów miejscowych umożliwiającą kształtowanie form zabudowy i zagospodarowania terenu o wysokich walorach estetycznych i na zasadzie kontynuacji tradycji,
- kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej między terenami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej o charakterze wytwórczym i składowym oraz wzdłuż dróg,
- uwzględnienie zgodnie z koncepcją „Studium” w planach miejscowych dla obszaru gminy tras i warunków ich realizacji wytyczonych tras rowerowych,
- uwzględnienie w planach miejscowych dla terenów w obszarze gminy rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych eliminujących bariery architektoniczne.

## **9.1. PROPOZYCJE DO PROGRAMU DZIAŁALNOŚCI SAMORZĄDU**

Włączenie do programu działalności Samorządu Gminnego na najbliższe lata następujących zamierzeń i działań:

- Objęcie opracowaniami planistycznymi miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących obszarów gminy:
  - a) cały obszar gminy w granicach administracyjnych w proponowanej skali 1:10000,
  - b) obszar jednostki gminnej miejscowości Komarów-Osada w granicach administracyjnych bądź dla terenów centralnych i perspektywicznej rozbudowy w proponowanej skali 1:5000,
  - c) obszary jednostek wspomagających miejscowości Zubowice i Śniatycze dla terenów centralnych i perspektywicznej rozbudowy w proponowanej skali 1:5000,
- podjęcie starań o opracowanie inwentaryzacji przyrodniczej gminy oraz projektów gminy rolno - leśnej i współpracy w tym zakresie z zainteresowanymi organami administracji jednostkami i stronami,



- wspieranie działań na rzecz ochrony kompleksów leśnych przed dewastacją oraz zabiegów zmierzających do poprawy kondycji zdrowotnej drzewostanów,
- przeciwdziałanie erozji gleb w drodze rekultywacji nieużytków poerozyjnych, odpowiedniego prowadzenia dróg i kształtowania działek, stosowania fitomelioracji oraz współpraca w tym zakresie z zainteresowanymi organami i jednostkami,
- dążenia do całkowitej likwidacji tymczasowych punktów składowania odpadów,
- zachowania stawów, zbiorników i cieków wodnych i ich obudowy biologicznej, a w razie potrzeby wprowadzanie roślinności stanowiącej zabudowę biologiczną wód otwartych,
- w zakresie zasobów kulturowych, stanowiących jeden z podstawowych kompleksów krajobrazowych, obiektów i obszarów prawnie chronionych oraz cennych kulturowo, w maksymalnym stopniu objąć ochroną, odnową i renowacją.

## **10. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

### **10a. TERENY ROZWOJU ZABUDOWY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – IT**

- 1) Główny kierunek rozwoju** – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z telekomunikacją, elektroenergetyką, gazownictwem, systemem wodociągowym i kanalizacyjnym (w tym ujęcia wód), stacje uzdatniania wody oraz oczyszczalnie ścieków;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju** – obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
  - c) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
  - d) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.<sup>2</sup>

## 10.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

- Z głównej sieci wodociągowej korzysta obecnie około 65 % ogółu gospodarstw i nieruchomości. Przewiduje się dalszą poprawę warunków zaopatrzenia ludności w wodę.
- Źródłem zaopatrzenia powinny być tak jak dotychczas rozbudowywany system zbiorowego zasilania i dostarczania wody w odpowiedniej ilości i jakości w postaci wód podziemnych, stacji wodociągowych (m. in. Komarów-Osada, Janówka, Antoniówka) z uzdatnieniem wody oraz grupowych, lokalnych i indywidualnych sieci i urządzeń wodociągowych obejmujących wszystkie wsie w gminie.
- Kierunkiem sprzyjającym rozwojowi gospodarczemu gminy jest już posiadany system zaopatrzenia w wodę, ujęcie w Komarowie-Osadle (1991 r.) oraz Antoniówce (1996 r.) dostarczający cli wodę dla celów bytowo-gospodarczych, produkcji rolnej i przeciwpowodziowych.
- Konieczność rozbudowy i modernizacji (ujęcie w Janowce) z uwagi na postępującą dekapitalizację urządzeń, głównie stacji wodociągowych oraz instalacje przesyłowe poprzez wymianę ich na bardziej nowoczesne, wykonane z lepszych materiałów, zapewniające bezawaryjność, niższe koszty eksploatacji i zużycie energii elektrycznej.
- Całkowitego zwodociągowania terenów budowlanych obszaru gminy, istniejących i przewidywanych do zabudowy.
- Zabezpieczenie i ochrona wód podziemnych i ujęć wody poprzez opracowanie pośrednich stref ochronnych dla wszystkich studni, wodociągów w oparciu o Dz. U. Nr 116 z dnia 16.12.1991 r. poz. 504 oraz projektów ich zagospodarowania.
- Dla miejscowości Komarów-Osada - zabezpieczenie lokalizacji w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego\* i realizacja awaryjnych ujęć oraz urządzeń poboru wody przeznaczonych do celów specjalnych tj. obrony cywilnej, nieszczęśliwych wypadków, klęsk żywiołowych, awarii urządzeń, itp.
- Uaktualnienie pozwoleń wodno-prawnych na pobór wody i eksploatację urządzeń *wodociągowych w oparciu o nowelizowane „Prawo wodne”*.

## 10.2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH

- Warunki sanitarne na obszarze gminy będą polegały odprowadzeniu i oczyszczaniu ścieków sanitarnych przy pomocy systemu układów sieciowych kanalizacji sanitarnej

przewodowej i wiejskich oczyszczalni ścieków, realizowanych jako mechaniczno-biologiczne z procesami technologicznymi oczyszczania o maksymalnie dużym stopniu redukcji zanieczyszczeń z uwagi na zapewnienie czystości odbiorników wód pościekowych: rzek, cieków wodnych i rowów melioracyjnych o bardzo małych przepływach.

- Określenie rezerw terenowych dla lokalizacji projektowanych oczyszczalni ścieków należy dokonać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w programie inwestycyjnym kanalizacji sanitarnej, przy zapewnieniu możliwości grawitacyjnego dopływu ścieków do oczyszczalni i odpływu wód pościekowych do odbiorników.
- Po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej przewodowej i oczyszczalni ścieków - powinna nastąpić likwidacja wszystkich osadników i szamb bezodpływowych w obszarze gminy, dzięki czemu nastąpi eliminacja zagrożeń dla stanu czystości środowiska naturalnego.
- Opracowanie odpowiedniego programu kanalizacji sanitarnej całego obszaru gminy w dostosowaniu do strategii jej funkcjonalno-przestrzennego rozwoju.
- Jednostki osadnicze o małej intensywności zabudowy, zabudowa kolonijna i rozproszona, przewidywane są do indywidualnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych - do przydomowych oczyszczalni, szamb i osadników z dziesięciodobowym przetrzymywaniem ścieków i ich wywożeniem do najbliższej oczyszczalni przepływowej, bądź wprowadzeniem wód pościekowych do gruntu za pomocą odpowiedniego systemu drenażu rozsączającego.
- Usytuowanie ścieków gnojowicy przez magazynowanie i rozcieńczanie w odpowiednich zbiornikach przy gospodarstwach hodowlanych i deszczowanie na tereny pól uprawnych i łąk po wyznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odpowiednich lokalizacji i powierzchni tych zbiorników.

### **10.3. GAZYFIKACJA I CIEPŁOWNICTWO**

- Z uwagi na uwarunkowania ekologiczne i ochronne środowiska przed zanieczyszczeniami powietrza atmosferycznego, zaleca się kontynuację wykorzystywania gazu ziemnego przewodowego dla potrzeb ciepłownictwa oraz bytowo-gospodarczych dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy.

- Zaopatrzenie w gaz ziemny z systemu sieciowego przewodowego ogólnokrajowego z gazociągu wysokiego ciśnienia Lubaczów - Zamość. Gazociąg wchodzi na teren gminy w miejscowości Komarów Wieś, gdzie zlokalizowana jest stacja redukcyjna. Stąd rurami o przekroju 100 mm zasilanych jest 16 miejscowości o łącznej długości 69 km.
- Kontynuacja stopniowej rezygnacji z użytkowania paliw stałych, tj. węgla, koksu, drewna opałowego dla potrzeb ciepłownictwa w gospodarstwach domowych, obiektach usługowo-produkcyjnych i innych.
- Konieczność dostosowania zagadnienia zaopatrzenia gminy w energię ciepłą i gazową zgodnie z warunkami ustawy „Prawo energetyczne”, Dz. U. Nr 54 poz. 348 z dnia 4 czerwca 1997 r. - przez opracowanie założeń i planu uciepłownienia i gazyfikacji obszaru gminy.

#### **10.4. USUWANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH**

- Podstawowym kierunkiem w gospodarce odpadami będzie konieczność ponoszenia kosztów usuwania i utylizacji wytwarzanych przez mieszkańców oraz podmioty gospodarcze odpadów.
- Dążenie do wprowadzania w zakładach przemysłowych i innych podmiotach gospodarczych technologii mało odpadowych z jednoczesnym wykorzystaniem ich jako surowce wtórne bądź utylizacją na miejscu.
- Na terenie gminy Komarów-Osada nie funkcjonuje gminne wysypisko śmieci. Nieczystości stale zbierane są do kontenerów metalowych i kubłów na śmieci, a następnie wywożone na wysypisko śmieci w miejscowości Klątwy w gminie Tyszowce.
- Wysypisko odpadów komunalnych powinno spełniać warunki i wymagania „Ustawy o odpadach” z dnia 27 czerwca 1997 r. Dz. U. Nr 96 poz. 952, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.: „Prawo ochrony środowiska” Dz. U. Nr 62 poz. 628.

#### **10.5. ELEKTROENERGETYKA**

- Zelektryfikowanie wszystkich miejscowości na obszarze gminy oraz dyspozycyjne moce w stacjach transformatorowych i liniach energetycznych stwarzają dogodne warunki dla dalszej urbanizacji obszaru gminy.

- Zgodnie z informacją Zamojskiej Korporacji Energetycznej S.A., na terenie gminy inwestycji sieciowych WN nie przewiduje się.
- W zależności od rozwoju gospodarczego gminy a także zapotrzebowania za energię elektryczną, szczególnie na nowych terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, usługowe i inne, wystąpi konieczność rozbudowy sieci SN, un oraz dobudowy stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

Przewiduje się również sukcesywną modernizację istniejących sieci elektroenergetycznych.

- Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienie, zgodnie z DN - E - 05100 1, pozostawić pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi WN 9110 kV) bez zalesienia pas o szerokości min. 20 m a pod liniami SN i un min. 9,30 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 niezalesionej, w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.

Na obszarze zmiany nr 1 studium:

- Wyznacza się pasy techniczne o szerokości 30,0 m wzdłuż wszystkich linii elektroenergetycznych o napięciu do 45kV, w których przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej, nie może się znaleźć żaden jej element;
- Odległość siłowni wiatrowych od linii elektroenergetycznych powyżej 45kV nie może być mniejsza niż  $3d$  – gdzie  $d$  stanowi średnicę koła zataczanego przez łopaty wirnika siłowni wiatrowej.

## 10.6. TELEKOMUNIKACJA

W perspektywie przewiduje się stelefonizowanie wszystkich wsi i potencjalnych użytkowników za pomocą central automatycznych. Ponadto obszar gminy znajduje się w zasięgu głównych aparatów telefonii komórkowej.

## 11. UWARUNKOWANIA REALIZACYJNE

Podstawą prawną możliwości realizacji kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy" są przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

„Studium” nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstaw prawnych do wydawania decyzji lokalizacyjnych dla inwestycji. Jest jednak obowiązkowo wykonywaną częścią lokalnego systemu planowania, która wraz z nieobligatoryjnym dokumentem „Strategią rozwoju społeczno-gospodarczego” stanowi pierwszy i najważniejszy poziom planowania na obszarze gminy. „Studium” stanowi dokument mający charakter aktu kierownictwa wewnętrznego, którego celem jest określenie polityki przestrzennej na obszarze gminy, a także ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego, wyrażających te politykę.

- Zaleca się opracowanie w pierwszej kolejności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanej skali 1:10000 całego obszaru gminy w granicach administracyjnych.

Zgodnie z obowiązującą Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18, ust. 2a) zakłada się, że plan miejscowy musi być spójny z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium”.

Ponadto zaleca się, aby w miarę narastających proinwestycyjnych obejmować planami w skalach szczegółowych (1:1000 lub 1:2000) kolejne tereny wskazane w „Studium” pod rozwój osadnictwa, terenów publicznych, usług różnych itp.

Zaleca się również przewidzieć w następnej kolejności wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla ośrodka gminnego miejscowości Komarów-Osada oraz ośrodków wspomagających - miejscowości Zubowice i Śniatycze, w skalach proponowanych 1:5000.

- Na obszarze gminy dopuszcza się prowadzenie prac geologiczno-wiertniczych mających na celu poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego na podstawie posiadanych koncesji udzielonych przez Ministra Środowiska przy zachowaniu obowiązujących przepisów branżowych.

## **12. WYBRANE ASPEKTY DOTYCZĄCE UWZGLĘDNIENIA WYMOGÓW BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I ŚRODOWISKA ORAZ OBRONY CYWILNEJ**

Opracowanie „Studium” poza zagadnieniami planistyczno-programowymi, do realizacji polityki przestrzennej na obszarze gminy uwzględnia również wymagania dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców i środowiska w kontekście zagrożeń: awarii, katastrof, klęsk żywiołowych, anomalii pogody, itp. Część informacji i materiałów z tego zakresu uzyskano od władz samorządowych.

Stwierdza, że istniejący i prognozowany układ przestrzenny na obszarze gminy: sieć komunikacyjna, zagospodarowania terenów, lokalizacja jednostek osiedleńczych, obszarów leśnych, stanowi strukturę umożliwiającą zachowanie podstawowych wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ludności i środowiska.

W schemacie skali zagrożeń, które występują na obszarze jako główne jego elementy, typuje się do ochrony i transformacji:

- Skupiona zabudowa mieszkaniowa (zagrodowa), głównie ośrodka gminnego i innych jednostek osiedleńczych,
- Wody otwarte: rzeka, stawy, cieki wodne,
- Układ dróg kołowych głównie powiatowych, przechodzących przez ośrodek gminny i jednostki osiedleńcze,
- Zbiornik wód podziemnych stanowiący strategiczny zapas wody,
- Tereny zieleni otwartej (lasów, łąk i pastwiska)

Dla likwidacji, bądź zminimalizowania zagrożeń ludzi i przyrody w szczególnych przypadkach: awarii, katastrof, klęsk żywiołowych, anomalii pogody, itp., „Studium” przewiduje i zaleca:

- bezpośrednie sąsiedztwo wód otwartych: stawów rybnych, rzeki Sieniochy, cieków wodnych, przeznaczać pod zorganizowanie terenów zieleni ekologicznej wysokiej i niskiej oraz zieleni urządzonej ogólnie dostępnej. Wymienione rejony powinny być chronione przed zainwestowaniem kubaturowym, zwłaszcza obiektami uciążliwymi dla otoczenia, mogącymi powodować zagrożenia dla środowiska. Istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa sąsiadująca z terenami wód otwartych, powinna mieć pełne uzbrojenie komunalne.

Na całym obszarze gminy, zwłaszcza w ośrodku gminnym, należy chronić i uzupełniać istniejącą zielenią parkową, skwerową, leśną i inną.

- W bezpośrednim sąsiedztwie większych skupisk zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza w ośrodku gminnym, proponuje się zlokalizować tereny zieleni ogólnie dostępnej umożliwiającej realizację budowli ochronnych.

- Strategiczny zapas wody zbiornika wód podziemnych gminnych (komunalnych) ujęć wody, w tym awaryjne, należy bezwzględnie chronić przestrzegając zasady i zalecenia dla określonych w planie stref ochronnych.

Ponadto „Studium” dla innych opracowań planistycznych (planów miejscowych i realizacyjnych) zaleca się:

- w terenach zainwestowania, szczególnie osiedlach zabudowy mieszkaniowej, należy bezwzględnie chronić i konserwować awaryjne ujęcia wody oraz rezerwować tereny dla ich realizacji,
- należy tak projektować i modernizować drogi i ulice, aby miały szerokości umożliwiające ewentualne zagruzowanie, a połączenia z traktami przelotowymi zapewniały sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
- należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdów dla pojazdów z toksycznymi środkami chemicznymi i przemysłowymi,
- w rejonach budownictwa mieszkaniowego zaleca się planowanie rezerw terenowych pod brakujące budowie ochronne,
- dążyć do zorganizowanej właściwie rozbudowy infrastruktury technicznej i służby zdrowia, opieki społecznej i służb dyspozycyjnych: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, rozbudowy systemów łączności i całodobowego ostrzegania, co może mieć bezpośredni wpływ na prowadzenie akcji ratowniczej.

**13. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST  
SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, NA  
PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY  
WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I  
PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY  
ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH  
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup> ORAZ  
OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ NA OBSZARZE  
ZMIANY NR 1 STUDIUM ORAZ NA OBSZARACH II ZMIANY  
STUDIUM<sup>2</sup>**

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to:



- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- obszary przestrzeni publicznej.

Na obszarze zmiany nr 1 studium oraz na obszarach II zmiany studium<sup>2</sup> nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i obszarów przestrzeni publicznej.

## **14. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM**

**Obszary przewidziane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmują przede wszystkim** tereny, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wyznaczone na rysunku Studium.

Dla wyżej wymienionych typów terenu niezbędne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze *odpowiednich organów*. W zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, zmianie przeznaczenia będą ulegać jedynie grunty przeznaczone pod teren elektrowni wiatrowej (fundament wiatraka wraz z zapleczem technicznym) oraz place manewrowo-montażowe i drogi dojazdowe, a także ewentualne miejsce posadowienia stacji elektroenergetycznej, służącej wprowadzeniu mocy generowanej w elektrowniach wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego.

Powyższe tereny mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Stąd w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Gminy Komarów-Osada.

Granice i zasięgi powyższych terenów mogą zostać doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, uwarunkowania ekofizjograficzne i powiązania przyrodnicze, powiązania infrastrukturalne i komunikacyjne.

## **14A. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE NA OBSZARACH II ZMIANY STUDIUM**

Gmina Komarów osada posiada obowiązujący plan miejscowy z późniejszymi jego zmianami na całym obszarze gminy. Zatem jednocześnie z procedurą II zmiany studium między innymi dla obszarów, które nią objęto procedowana jest także zmiana miejscowego planu. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze znajdują się:

- w obrębie Dub: teren oznaczony symbolem PE oraz teren oznaczony symbolem U,
- w obrębie Zubowice: teren oznaczony symbolem PE oraz teren oznaczony symbolem U,
- w obrębie Wolica Śniatycka: teren oznaczony symbolem TZ,
- w obrębie Komarów-Osada: teren oznaczony symbolem PE oraz trzy tereny oznaczone symbolem U położone po północnej stronie drogi powiatowej nr 3268L,
- w obrębie Komarów Dolny: teren oznaczony symbolem U położony po południowej stronie drogi powiatowej nr 3268L,
- w obrębie Krzywystok: teren oznaczony symbolem U,
- w obrębie Kraczew: teren oznaczony symbolem U,
- w obrębie Wolica Brzozowa: teren oznaczony symbolem U,
- w obrębie Komarów Wieś: teren oznaczony symbolem U położony po wschodniej stronie obrębu.<sup>2</sup>

## **15.OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM ORAZ NA OBSZARACH II ZMIANY STUDIUM<sup>2</sup>**

W obrębie zmiany nr 1 studium oraz na obszarach II zmiany studium<sup>2</sup> nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

## **16.OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.**

W obrębie zmiany nr 1 studium oraz na obszarach II zmiany studium<sup>2</sup> nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **17. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.**

W obrębie zmiany nr 1 studium oraz na obszarach II zmiany studium<sup>2</sup> nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## **18.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.**

W obrębie zmiany nr 1 studium oraz na obszarach II zmiany studium<sup>2</sup> nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji a także remediacji oraz nie występują obszary zdegradowane.<sup>2</sup>

## **19.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.**

W obrębie zmiany nr 1 studium oraz na obszarach II zmiany studium<sup>2</sup> nie występują granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

## **20.OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE LCELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM.**

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa w terenach objętych II zmianą studium nie występują obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mają na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy, realizowane będą przede wszystkim na terenach będących własnością gminy Komarów - Osada. Zatem inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie II zmiany studium mogą być realizowane na terenach rozwoju zabudowy usługowej – U.<sup>2</sup>

## **INTERPRETACJA ZAPISÓW NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM**

Treść tekstu i rysunku zmiany nr 1 Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Komarów-Osada, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

W stosunku do tekstu i rysunku zmiany nr 1 Studium przyjmuje się następującą interpretację:

- 1) w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono Studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej; zapisy dotyczące zakazów, nakazów i dopuszczeń zawarte w zmianie nr 1 studium czytać należy łącznie z pozostałymi ustaleniami tekstu stanowiącymi odstępstwa od tych zapisów;
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w szczególności dopuszcza się korekty przebiegu wyznaczonych linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;
- 3) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ich strefy ochronne stanowią element informacyjny, dopuszcza się zmiany w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunkach przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
- 5) określenia: tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczą dominujących rodzajów zabudowy, na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi, zieleń oraz elementy infrastruktury społecznej;
- 6) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z gminą Komarów-Osada gmin, celem zapobiegania przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wyrzucić negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w gminie Komarów-Osada;

- 7) wybrane ustalenia w zakresie zagospodarowania w obszarach objętych prawną formą ochrony przyrody określone zostały ogólnie i mogą one ulec zmianie w przypadku zmiany przepisów je ustanawiających.

## **WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM**

Ustala się następujące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) określenie granic terenów wyłączonych spod zabudowy;
- 2) zachowanie istniejącej sieci dróg wpisujących się w naturalnie ukształtowaną konfigurację terenu;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) określenie zasad i zakazów w zakresie umieszczania szyldów i reklam;
- 5) obowiązek uwzględnienia przy określaniu linii zabudowy zlokalizowanej przy terenach leśnych, odległości zgodnych z przepisami odrębnymi, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy od granicy lasu;
- 6) dla zachowania swobodnych przejść w korytarzach ekologicznych o randze krajowej, wprowadzenie zakazu grodzenia terenów innych niż budowlane;
- 7) określenie zasad budowy sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg ze szczególnym uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy sieci infrastrukturalnych;
- 8) określenie linii rozgraniczających i zasad zagospodarowania terenów dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) zasady budowy i przebudowy dróg z uwzględnieniem możliwości równoczesnej budowy i przebudowy infrastruktury technicznej;

## **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ NA OBSZARZE ZMIANY NR 1 STUDIUM**

Przyjęte kierunki rozwoju w aktualnie obowiązującym studium uchwalonym uchwałą Rady Gminy Komarów-Osada nr XII/8/2002 z dnia 12 grudnia 2002 roku wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych oraz formalno-prawnych.

Stosunek do przedstawionych uprzednio wielorakich uwarunkowań rozwoju, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania jego polityki przestrzennej znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w Studium - kierunkach zagospodarowania przestrzennego oraz politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej, uzbrojenia komunalnego.

Uznaje się, że generalnym celem polityki rozwojowej gminy jest cel uniwersalny: „podnoszenie standardu warunków życia mieszkańców przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju” poprzez realizację polityki przestrzennej w zakresie:

- uzyskiwania coraz wyższej sprawności funkcjonowania struktur przestrzennych poprzez przekształcanie a co najmniej korektę układu komunikacyjnego, podnoszenie stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów i zainwestowania kubaturowego;
- wykorzystania położenia i funkcji gminy w strukturze osadniczej województwa, różnorodnych jej związków zewnętrznych oraz terytorialnych warunków jej rozwoju dla podnoszenia atrakcyjności jako obszaru korzystnego do inwestowania i koncentracji funkcji regionalnych;
- przeciwdziałanie degradacji walorów gminy w zakresie środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, potencjału intelektualnego mieszkańców.

Studium umożliwi osiągnięcie celu m.in. poprzez:

- rozpoznanie stanu przestrzeni gminy, jej zagospodarowania i użytkowania, powiązań zewnętrznych i zależności wewnętrznych, oceny, ochrony i efektywnego wykorzystania występujących walorów w myśl zasady zrównoważonego rozwoju;
- przeciwdziałanie konfliktom i barierom związanym z użytkowaniem przestrzeni, a w konsekwencji określenie rejonów predysponowanych dla rozwoju podstawowych funkcji gminnych (szczególnie poprzez diagnozę środowiska przyrodniczego i kulturowego, ich ochronę, kształtowanie i racjonalne wykorzystanie dla celów rozwojowych; układu komunikacyjnego; infrastruktury technicznej);
- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy poprzez wpływanie na formułowanie zadań rządowych i wojewódzkich związanych z priorytetami rozwoju;
- wykorzystanie dla rozwoju gminy zewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych, w tym w ramach powiatu, województwa;

**Rada Gminy Komarów-Osada podjęła Uchwałę Nr XII/68/11 w dniu 14 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Komarów-Osada”. W dniu 31 maja 2012 podjęta została przez Radę Gminy Komarów-Osada uchwała Nr XVII/87/12 w sprawie zmiany Uchwały Nr XII/68/11 Rady Gminy Komarów-Osada. Zmiana dotyczyła załącznika graficznego do uchwały.**

Zasadność dokonania zmiany „Studium ...” wynika z:

- otrzymanego wniosku o zmianę „Studium...” w zakresie umożliwienia realizacji farm wiatrowych w obrębie sołectw Antoniówka, Dub, Kadłubiska, Śniatycze, Tomaszówka, Wolica Śniatycza
- wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki Studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; „Studium...” uchwalone uchwałą Rady Gminy Komarów-Osada nr II/8/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r. r., nie uwzględnia aktualnych uwarunkowań wynikających z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. a także nie zawiera obligatoryjnych elementów treści wynikających z art. 10 ust. 2 w/w ustawy, w związku z powyższym jest nieaktualne;
- wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);

Zmianą Studium objęto tereny głównie o charakterze rolniczym z przeznaczeniem dla realizacji farm wiatrowych w obrębie sołectw Antoniówka, Kadłubiska, Śniatycze, Tomaszówka, Wolica Śniatycka.

Zmianie uległa forma przedstawienia poszczególnych ustaleń objętych zmianą nr 1 studium w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenów gminy Komarów-Osada, wprowadzone zostały również zagadnienia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych (tekst oznaczony szarym wyróżnieniem).

Rysunek Studium został zmieniony w granicach zgodnych z załącznikiem 1 do uchwały Nr XII/68/11 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 14 grudnia 2011 r. zmienionym uchwałą nr XVII/87/12 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 31 maja 2012r. Wprowadzona zmiana dotyczy przeznaczenia terenów pod inwestycje związane z realizacją farm wiatrowych zgodnie z wnioskami osób prywatnych. Na rysunku Studium naniesiono również zmiany wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w tym obszary Natura 2000.

Wprowadzenie powyższych zmian umożliwiło:

- ✓ zapewnienie zgodności studium z obowiązującymi przepisami;
- ✓ uwzględnienie wniosku w zakresie umożliwienia realizacji farm wiatrowych w obrębie sołectw Antoniówka, Kadłubiska, Śniatycze, Tomaszówka, Wolica Śniatycka
- ✓ zapewnienie rozwoju gminy poprzez wprowadzanie nowych inwestycji.

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

## INTERPRETACJA ZAPISÓW II ZMIANY STUDIUM

Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Komarów - Osada, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

W stosunku do tekstu i rysunku Studium przyjmuje się następującą interpretację:

- a) zapisy określające kierunki rozwoju gminy obowiązują łącznie z pozostałymi zapisami studium dotyczącymi możliwości realizacji zabudowy, w tym również zapisami niewprowadzonymi II zmianą studium, takimi jak przepisy odrębne;
- b) w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono Studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne

zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;

c) w zakresie obszarów objętych II zmianą studium możliwe jest, na etapie sporządzania planu miejscowego, na części danego terenu, określenie przeznaczenia podstawowego, wynikającego z dopuszczonych funkcji dla poszczególnych terenów;

d) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy mogą ulec zmianie na etapie sporządzenia planu miejscowego wyłącznie w przypadkach gdy wynika to z istniejącego zagospodarowania terenu;

e) w przypadku istniejącej zabudowy lub zagospodarowania terenu, dopuszcza się przyjęcie ustaleń w planach miejscowych utrzymujących dotychczasowe przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i zabudowy;

f) we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, (jeżeli wynika to z potrzeby zagospodarowania terenów oraz nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi).<sup>2</sup>

## **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ II ZMIANY STUDIUM**

Podstawą opracowania II zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest uchwała Nr XXVII/215/2021 Rady Gminy Komarów-Osada z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komarów-Osada.

Obszary zmiany studium są obszarami zróżnicowanymi przestrzennie. Zmiana obejmuje zarówno obszary w części zabudowane jak i obszary o charakterze rolniczym lub zadrzewione. Obszary zmiany studium wynikają zarówno z wniosków mieszkańców jak i potrzeb gminy w zakresie zweryfikowania obowiązujących kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zakres zmiany studium obejmuje wprowadzenie terenów o następujących kierunkach rozwoju:

tereny rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych - PE

tereny rozwoju zabudowy zagrodowej – RM

tereny rozwoju zabudowy usługowej – U

tereny zieleni – TZ



tereny lasów – ZL

tereny rolnicze – R

tereny rozwoju zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – IT

w obrębach: Antoniówka Komarowska, Dub, Huta Komarowska, Janówka, Kadłubiska, Kolonia Księżostany, Kolonia Tomaszówka, Kolonia Zubowice, Komarów Dolny, Komarów Górny, Komarów Osada, Komarów Wieś, Kraczew, Krzywystok, Księżostany, Ruszczyzna, Sosnowa Dębowa, Swaryczów, Śniatycze, Tuczapy, Wolica Brzozowa, Wolica Śniatycka, Zubowice.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarów - Osada zostało zmienione w zakresie jaki wynika z uwzględnienia istniejących uwarunkowań, w tym uwarunkowań przyrodniczych oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy, po przeprowadzeniu analiz ekonomicznych, społecznych i środowiskowych oraz z uwzględnieniem prognozy demograficznej dla gminy do roku 2049. Na potrzeby zmiany studium sporządzono także, dla obszaru całej gminy, bilans terenów z podziałem na funkcje zabudowy.

Zmiana studium polega na uporządkowaniu rozwoju zabudowy na obszarach objętych zmianą. Zgodnie z opracowanym bilansem terenów dla gminy Komarów - Osada, możliwe było wyznaczenie poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi na cele zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

a) ok. 7,5 .ha gruntów pod zabudowę różnego rodzaju usług,

b) ok. 117 ha gruntów pod zabudowę zagrodową.

Ww. kierunki przeznaczenia wprowadzone II zmianą studium przyporządkowano do poszczególnych funkcji zabudowy ujętych w bilansie terenów.

Wprowadzone w kierunkach studium tereny rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych – PE oraz tereny rozwoju zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – IT, nie wymagają odpowiedniego pokrycia w bilansie terenów. Te rodzaje zabudowy „technicznej” co prawda dopuszczają możliwość sytuowania budynków jednak stanowią one niewielki odsetek powierzchni terenów (tereny PE) i będą ściśle związane z obsługą urządzeń technicznych i budowli, które wynikają z podstawowego kierunku rozwoju (tereny PE i IT). Wskazanie terenów PE i IT nie koreluje w żaden sposób z liczbą mieszkańców gminy i prognozami demograficznymi a konieczność ich wyznaczenia jest oczywista w perspektywie właściwego, zrównoważonego rozwoju jednostki samorządowej.

Nowo wprowadzona zabudowa została wskazana:

- a) w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych, jednocześnie w pewnym oddaleniu od terenów zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej;
- b) przy zachowaniu zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniających dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- c) w sposób uwzględniający walory przyrodniczo-środowiskowe obszaru gminy.

Pozostałe tereny, wyznaczone niniejszą zmianą studium, wskazane zostały w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto podczas przeprowadzenia procedury zmiany studium zweryfikowane i uaktualnione zostały przyjęte rozwiązania planistyczne w zakresie obszaru tej zmiany.

II zmiana studium została opracowana zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przyjęte w II zmianie studium rozwiązania mają na celu pogodzenie w sposób optymalny wniosków właścicieli gruntów dotyczących zagospodarowania terenów i występujące uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

II zmianę Studium wyróżniono:

- w tekście - kolorem zielonym z oznaczeniem numer dwa w indeksie górnym,
- na rysunkach - wprowadzając granice obszaru objętego I zmianą Studium oraz nowe oznaczenia literowo-cyfrowe wyróżniające je spośród innych obszarów.<sup>2</sup>