

Gmina Lubycza Królewska

Plan ogólny gminy Lubycza Królewska

Uzasadnienie

Lubycza Królewska
2026-03-15

SPIS TREŚCI

1	Przedmiot opracowania.....	3
1.1	Zakres i charakter planu ogólnego gminy.....	3
1.2	Zakres i charakter uzasadnienia	4
2	Podstawy formalno-prawne	5
3	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym	5
4	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	6
4.1	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym – katalog stref planistycznych	7
4.2	Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p.	25
4.2.1	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	25
4.2.2	Chłonność terenów niezabudowanych.....	27
5	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	32
5.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	32
5.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	32
5.3	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	33
5.4	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	34
5.5	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	34
5.6	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	34
5.7	Strefy ochronne ujęć wody	34
5.8	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	34
5.9	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	34
5.10	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	36
5.11	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	36
5.12	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	36
5.13	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	41
5.14	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	41
5.15	Obszary ograniczonego użytkowania	42
5.16	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ..	42
5.17	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	42

5.18	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	42
5.19	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	42
5.20	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	42
5.21	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	42
5.22	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	43
5.23	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	44
5.24	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska	44

1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

1.1 ZAKRES I CHARAKTER PLANU OGÓLNEGO GMINY

Niniejsze opracowanie jest Uzasadnieniem do projektu Planu ogólnego gminy Lubycza Królewska sporządzanym na podstawie Uchwały Nr VI/38/2024 Rady Miejskiej w Lubyczy Królewskiej z dnia 18 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Lubycza Królewska. Projekt planu obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych (miasto i obszar wiejski) z wyłączeniem terenu działki nr 2/9, obręb geodezyjny Machnów Stary, która stanowi teren zamknięty ustanowiony na podstawie decyzji Ministra Obrony Narodowej (art. 13a ust 1 u.p.z.p.).

Na podstawie art. 13a ust. 4 u.p.z.p. w planie ogólnym określa się obowiązkowo: strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz można określić: obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej.

Z fakultatywnych (nieobowiązkowych) elementów planu ogólnego w projekcie Planu ogólnego Gminy Lubycza Królewska określono obszary uzupełnienia zabudowy (rozdz. 3). Ze względu na fizjonomię miasta Lubycza Królewska, w projekcie Planu nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej. Centralna część miasta, w obszarze której skupiają się funkcje usługowe (Urząd Miejski, ośrodek zdrowia, szkoła podstawowa, obiekty handlowe), nie wykazuje cech charakterystycznych dla śródmieścia rozumianego jako część miasta, charakteryzująca się zwartą i intensywną zabudową z przewagą różnych, często specjalnych i unikalnych, form usług oraz obsługi społecznej i gospodarczej.

Plan ogólny gminy nie określa przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. To jest wyłączną rolą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i to na podstawie ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy będą m. in. wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę.

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego (art. 13a ust. 7 u.p.z.p.), czyli będzie źródłem powszechnie obowiązującego prawa, co oznacza, że **jego ustalenia będą wiążące dla planów miejscowych** (w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych) **i dla decyzji o warunkach zabudowy** (dalej WZ), które będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Przy sporządzaniu planów miejscowych lub ich zmian należy uwzględnić postanowienia planu ogólnego w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 u.p.z.p.):

- o stref planistycznych,
- o gminnych standardów urbanistycznych (profilu funkcjonalnych, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu).

Dla wydawanych decyzji WZ postanowienia planu ogólnego będą stanowiły podstawę prawną w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 i 2 u.p.z.p.):

- o profili stref planistycznych,
- o gminnych standardów urbanistycznych,
- o obszarów uzupełnienia zabudowy.

Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym należy rozumieć (art. 20 ust. 3 u.p.z.p.) ustalenie w planie miejscowym:

- przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
 - o minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - o maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Plan ogólny nie jest podstawą prawną (art. 13a ust. 6 u.p.z.p.):

- przy wydawaniu decyzji innych niż decyzja WZ (np. decyzji o pozwoleniu na budowę),
- do wniesienia sprzeciwu od zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, o którym mowa w art. 30 ust. 6 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami planu miejscowego i innymi aktami prawa miejscowego albo z decyzją WZ w przypadku braku planu miejscowego, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

1.2 ZAKRES I CHARAKTER UZASADNIENIA

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako u.p.z.p.), organ wykonawczy gminy sporządzając projekt planu ogólnego gminy ma obowiązek sporządzenia uzasadnienia do tego projektu planu, nie jest przedmiotem opiniowania i uzgodnień przez organy, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 u.p.z.p. Uzasadnienie to powinno składać się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p., tj. obliczeń uzasadniających możliwości wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową (jednorodzinną, wielorodzinną) lub zagrodową, czyli stref umożliwiających określenie i realizację funkcji mieszkaniowej,
- przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym,
- przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym, tj. – w przypadku Gminy Lubycza Królewska – katalogu stref planistycznych obejmującego:
 - profile funkcjonalne stref planistycznych,
 - wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
 - wartości maksymalnej wysokości zabudowy w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
 - wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
 - wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w przypadku stref, dla których jest to wymagane,
- sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 u.p.z.p., tj. – w przypadku Gminy Lubycza Królewska – granice:
 - obszaru objętego planem ogólnym,
 - stref planistycznych,
 - obszaru uzupełnienia zabudowy.
- granic działek ewidencyjnych pochodzących,
- obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 u.p.z.p.

Ponadto część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 u.p.z.p., tj.

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

2 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Podstawy formalno-prawne sporządzenia Planu ogólnego gminy Lubycza Królewska stanowią:

- Uchwała Nr VI/38/2024 Rady Miejskiej w Lubyczy Królewskiej z dnia 18 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Lubycza Królewska,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775).

3 PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określony został w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) (dalej rozporządzenie OUZ). Zgodnie z przepisami tego rozporządzenia, w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, określa się zgrupowania co najmniej 5 budynków, w których to zgrupowaniach każdy budynek powinien znajdować się w odległości nie większej niż 100 m od co najmniej jednego innego budynku w tym zgrupowaniu. Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1, przy wyznaczaniu zgrupowań budynków **uwzględnia się następujące rodzaje budynków** według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

W procesie delimitacji **nie były uwzględniane budynki klasyfikowane jako:**

- budynki transportu i łączności o symbolu 102,
- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe o symbolu 104,
- budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa o symbolu 108.

Do analizy wykorzystano dane dotyczące budynków pochodzące z bazy danych EGIB udostępnione przez Starostę Tomaszowskiego na wniosek (zgodnie z licencją nr GK.6642.2562.2024_0618_P z dnia 29.11.2024 r.), obejmujące dane dotyczące budynków położonych w granicach miasta. Dane udostępnione przez Starostę Tomaszowskiego nie zawierały wektorowych danych dotyczących budynków w obszarze wiejskim gminy. Dane te zostały uzupełnione danymi pochodzącymi z:

- bazy danych EGIB udostępniane przez właściwe PODGiK poprzez usługę WFS, które obejmowały dane dotyczące budynków położonych w granicach gminy (w granicach miasta) oraz budynków położonych poza granicami gminy (przy granicy z Gminą Lubycza

Królewska) – uzupełnienie dotyczyło budynków, które nie zostały wykazane w danych udostępnionych na wniosek przez Starostę Tomaszowskiego,

- bazy danych BDOT10k udostępnianymi przez WODGiK w Lublinie (dane pozyskane 15.11.2024 r.), które obejmowały dane dotyczące budynków położonych zarówno w granicach, jak i poza granicami gminy – uzupełnienie dotyczyło budynków, które nie zostały wykazane w danych udostępnionych przez Starostę Tomaszowskiego oraz PODGiK poprzez usługę WFS.

W projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, które miały wpływ na proces optymalizacji granic OUZ. Obszar uzupełnienia zabudowy powiększono o dopuszczalną przepisami rozporządzenia OUZ wartość na obszarach nie objętych obowiązującymi planami. W procesie wyznaczania granic OUZ przeprowadzonej stosownie do przepisów rozporządzenia OUZ dokonano:

- wyłączenia (w uzasadnionych przypadkach) z granic OUZ działek drogowych, stanowiących pasy drogowe dróg publicznych i wewnętrznych (z uwzględnieniem danych ewidencyjnych),
- dostosowania granic OUZ w nawiązaniu do granic ewidencyjnych działek, przy czym temu procesowi nie zostały poddane fragmenty OUZ zlokalizowane w granicach obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta,
- wyłączenia z granic OUZ fragmentu obszaru w całości położonego w granicach Miejsowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska (Uchwała nr XI/143/2000) w rejonie przejścia granicznego.

Zgodnie z § 2 ust. 5 rozporządzenia OUZ zasięg OUZ wyjściowego można powiększyć o dopuszczalną powierzchnię powiększenia wyliczoną zgodnie z poniższym wzorem, przy czym na użytkach rolnych klas I–III położonych poza granicami administracyjnymi miasta rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach OUZ przed zwężeniem², położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

Powierzchnia OUZ i obszarów pośrednich wyznaczanych w procesie delimitacji granic OUZ wynoszą:

- powierzchnia OUZ przed zwężeniem (P_b): 6 028 577,07 m² (§ 1 ust. 1 pkt 1 – 3 rozporządzenia OUZ),
- powierzchnia OUZ (wyjściowa) (P_u): 2 616 876,05 m² (§ 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia OUZ)
- łączna maksymalna powierzchnia powiększenia OUZ (P_p): 852 925,26 m² (§ 2 ust. 5 rozporządzenia OUZ),
- łączna dopuszczalna powierzchnia OUZ: 3 469 801,31 m²,
- powierzchnia OUZ (ostateczna): 2 725 432,37 m².

4 PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Gminne standardy urbanistyczne stanowią obowiązkowy element planu ogólnego i obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Ze względu na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy,

² Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 – 3 rozporządzenia OUZ

rozmieszczenie obiektów infrastruktury przestrzennej zdecydowano o nie wyznaczaniu standardów dostępności infrastruktury społecznej w projekcie planu ogólnego.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profile funkcjonalne stref planistycznych – tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego przypisanego do danego typu strefy oraz może obejmować wybrane tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego określone dla danego typu strefy,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w następujących strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR),
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż wynika to z przepisów rozporządzenia POG – w następujących strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC).

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w następujących strefach planistycznych: infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC),
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w następujących strefach planistycznych: górnictwa (SG), otwartej (SO), komunikacyjnej (SK).

4.1 PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Podstawowymi elementami planu ogólnego są strefy planistyczne. Plan ogólny zawiera ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przy określaniu gminnych standardów urbanistycznych (stref planistycznych, wskaźników zagospodarowania) brano pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania, wnioski złożone na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p., politykę przestrzenną gminy oraz przepisy rozporządzenia POG. Na wyznaczanie stref planistycznych – ich rodzaju i granic, miały wpływ również uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, których sposób uwzględnienia opisano w rozdz. 5. W granicach gminy obowiązują 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące fragmentaryczne części głównie obszaru miasta oraz dwa tereny w m. Hrebenne.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących planów miejscowych

Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały	Data uchwały
1.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/150/1997	1997-02-14
2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/151/1997	1997-02-14
3.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/152/1997	1997-02-14

4.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/153/1997	1997-02-14
5.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/154/1997	1997-02-14
6.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/155/1997	1997-02-14
7.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/156/1997	1997-02-14
8.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/157/1997	1997-02-14
9.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/158/1997	1997-02-14
10.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/159/1997	1997-02-14
11.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIII/160/1997	1997-02-14
12.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIX/190/1997	1997-11-21
13.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIX/191/1997	1997-11-21
14.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIX/192/1997	1997-11-21
15.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	XXIX/193/1997	1997-11-21
16.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	III/15/1998	1998-12-17
17.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska i Kniazie	III/16/1998	1998-12-17
18.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska	III/20/1998	1998-12-29
19.	Miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska	XI/143/2000	2000-10-31
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w miejscowościach Lubycza Królewska i Dęby	XXI/144/2000	2000-10-31
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w miejscowości Lubycza Królewska	XXXVI/241/2002	2002-04-25
22.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska	XI/82/2003	2003-12-10
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Dębach przy ulicy Młodzieżowej	XXXII/206/2005	2005-12-29
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubycza Królewska	III/14/2014	2014-12-30

Określone w projekcie planu ogólnego wskaźniki zabudowy i zagospodarowania określają maksymalne wartości, które są wartościami granicznymi i które na etapie sporządzania planów miejscowych lub ich zmian oraz wydawania decyzji WZ nie mogą zostać przekroczone, ale mogą być – w uzasadnionych przypadkach i w dostosowaniu do określanego sposobu zagospodarowania – ograniczane w przypadku wskaźników maksymalnej powierzchni, wysokości i intensywności zabudowy lub zwiększane w przypadku min. powierzchni biologicznie czynnej.

W planie wyznaczono 12 rodzajów stref, tj.:

- SW strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU strefa usługowa,

- SP strefa gospodarcza,
- SR strefa produkcji rolniczej,
- SI strefa infrastrukturalna,
- SN strefa zieleni i rekreacji,
- SC strefa cmentarzy,
- SG strefa górnictwa,
- SO strefa otwarta,
- SK strefa komunikacyjna.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono na obszarach objętych zasięgiem OUZ, obszarach zabudowanych, na których budynki wielorodzinne stanowią główny rodzaj zabudowy lub możliwe jest ich wykorzystanie na cele budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Przy wyznaczaniu granic stref uwzględniono także wnioski złożone do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Ze względu na fizjonomię zabudowy zdelimitowanych stref oraz na ich położenie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, w uzasadnionych przypadkach ustalono profil dodatkowy obejmujący teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania obszarów i przedstawiają się one następująco:

Oznaczenie stref	1SW, 5SW, 11SW, 15SW, 16SW, 18SW, 20SW, 21SW, 22SW, 24SW, 25SW	2SW, 19SW	3SW	6SW	7SW	8SW	9SW	10SW	23SW
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej								
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2	1,2	0,5	1,0	1,2	1,0	1,2	1,2	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	10,0	9,0	10,0	12,0	12,0	12,0	15,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	20	40	50	50	60	40	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	70	30	30	70	30	30	30

Oznaczenie stref	4SW, 12SW	13SW	14SW	17SW
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	-			
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2	1,5	1,3	1,0
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	12,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	50	40	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania, których ustalenia dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych (MN; MNm; MNn; MNn,UI; MR; MR,UI), obszarach w zasięgu OUZ w zoptymalizowanych granicach oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiącymi część składową zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej lub zabudowy jednorodzinnej. Po weryfikacji i uwzględnieniu wyników wyliczeń chłonności luk w zabudowie w tak zdelimitowanych strefach, które pozwalały na możliwość powiększenia granic stref SJ i SZ w dalszej kolejności uwzględniono obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie nie powodowałoby powstania ryzyka rozpraszania zabudowy. Ze względu na uwarunkowania, fizjonomię zabudowy zdelimitowanych stref oraz na ich położenie, w uzasadnionych przypadkach ustalono profil dodatkowy obejmujący teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SJ, 34SJ, 36SJ - 39SJ, 42SJ, 50SJ, 51SJ, 54SJ	33SJ	29SJ, 35SJ, 40SJ, 45SJ, 53SJ	18SJ	28SJ	46SJ	48SJ	49SJ	32SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil dodatkowy	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej								teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6	1,5	0,6	0,6	0,8

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,0	10,0	9,0	7,0	9,0	12,0	12,0	12,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	50	40	40	50	50	30	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	30	50	30

Oznaczenie stref	2SJ, 4SJ, 56SJ	14SJ, 19SJ, 24SJ, 27SJ, 43SJ, 44SJ, 52SJ, 55SJ, 57SJ	15SJ	3SJ, 7SJ, 13SJ, 41SJ	9SJ, 47SJ	5SJ, 6SJ, 11SJ, 12SJ, 16SJ, 17SJ	10SJ, 23SJ, 25SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
Profil dodatkowy	-						
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	9,0	12,0	9,0	10,0	7,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	40	50	50	40	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	31SJ	8SJ	20SJ	21SJ, 30SJ	22SJ	26SJ	58SJ	59SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Profil dodatkowy	-							
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6	0,5	1,2	1,0	1,0	1,4	0,7	1,1
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,0	7,0	12,0	12,0	10,0	12,0	11,0	11,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	40	60	50	50	70	30	40

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	60	50
---	----	----	----	----	----	----	----	----

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach w zasięgu OUZ w zoptymalizowanych granicach oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiącymi część składową zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej. W dalszej kolejności uwzględniono obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie nie powodowałoby powstania ryzyka rozpraszania zabudowy. We wszystkich wyznaczonych strefach z zabudową zagrodową, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego wskazano tereny usług, a także – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych, w tym klasy gruntów rolnych oraz położenia stref – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym i tereny wielkotowarowej produkcji rolnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SZ, 67SZ, 150SZ	2SZ - 8SZ	9SZ - 15SZ, 22SZ - 26SZ, 29SZ - 35SZ, 37SZ - 54SZ, 57SZ - 60SZ, 62SZ - 65SZ, 69SZ - 76SZ, 78SZ - 138SZ, 140SZ - 143SZ, 145SZ - 149SZ, 151SZ, 152SZ	27SZ	16SZ - 21SZ, 28SZ, 36SZ, 56SZ, 68SZ	55SZ	66SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
Profil dodatkowy	teren usług	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód	teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej				
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	1,0	0,7
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	15,0	9,0	15,0	15,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	50	40	40	50	50	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	61SZ	77SZ	139SZ	144SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren lasu	teren usług, teren lasu	teren lasu, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	15,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	40	40	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

STREFA USŁUGOWA – SU

Strefy usługowe wyznaczono na obszarach o takim przeznaczeniu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (A; A,UH,UR,UK,UG,UI; RPU; UH,UG,UI; UH,UI; UH,UR,UI; UK; UKS) i zabudowanych budynkami o funkcji usługowej. Przy wyznaczaniu stref usługowych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie nie powodowałoby powstania ryzyka rozpraszania zabudowy. Na określenie profilu dodatkowego poszczególnych stref usługowych miały wpływ: stan zagospodarowania, uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania kulturowe, zakres wnioskowanego przeznaczenia terenu. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SU	2SU	44SU, 77SU	35SU, 66SU	42SU	19SU, 20SU, 39SU, 70SU, 73SU, 76SU	63SU	45SU	47SU	60SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej									
Profil dodatkowy	teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren składów i magazynów								

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8	1,2	1,5	3,0
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	10,0	12,0	12,0	15,0	10,0	7,0	12,0	12,0	15,0
Maks. udział powierzchni zabudowy [%]	70	50	50	60	60	40	50	60	70	60
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	3SU, 7SU, 10SU, 17SU, 32SU, 34SU, 46SU, 49SU, 57SU, 74SU, 78SU	6SU	48SU	4SU, 5SU	8SU, 21SU	18SU	54SU	11SU	13SU, 22SU, 26SU, 28SU, 37SU, 43SU, 56SU, 62SU, 69SU	
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej									
Profil dodatkowy	-									
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,2	0,8	
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10	35,0	12,0	12,0	10,0	10,0	12,0	12,0	10,0	
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	50	60	60	40	40	50	40	
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	30	30	30	

Oznaczenie stref	31SU, 50SU	59SU	72SU	16SU, 29SU, 38SU, 53SU	55SU, 64SU	14SU	15SU	65SU	79SU	
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej									
Profil dodatkowy	-									
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,1	0,2	0,2	0,2	
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	25,0	35,0	10,0	8,0	20,0	29,0	25,0	4,0	
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	40	50	60	10	15	15	15	
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	85	75	80	40	

Oznaczenie stref	27SU	30SU	33SU	23SU	61SU	75SU	25SU	41SU	58SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil dodatkowy	-								
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,2	0,2	0,2	0,5	0,5	0,5	0,7	0,7	1,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	23,0	20	15,0	35,0	8,0	7,0	9,0	7,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	20	18	10	20	40	60	70	70	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	78	80	85	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	9SU	12SU	24SU	36SU	40SU	51SU	68SU	71SU	52SU	67SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej									
Profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej				teren składów i magazynów, teren lasu	teren lasu			teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren składów i magazynów
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1	1,0	0,8	0,1	1,0	0,8	0,8	0,8	1,0	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	10,0	10,0	12,0	12,0	10,0	12,0	10,0	10,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	2	50	40	1	50	30	40	40	30	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	98	30	30	97	30	50	30	30	50	30

STREFA GOSPODARCZA – SP

Strefy gospodarcze wyznaczono na obszarach o przeznaczeniu pod usługi określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (SUI;UR,UI) i obszarach zabudowanych zabudową o charakterze produkcyjnym (budynki przemysłowe). Przy wyznaczaniu stref gospodarczych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. We wszystkich wyznaczonych strefach gospodarczych, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego wskazano tereny usług. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SP	9SP	5SP	8SP, 10SP, 12SP	11SP	2SP, 4SP, 6SP	3SP	7SP
Profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Profil dodatkowy	teren usług						-	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8	1,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	20,0	10,0	12,0	20,0	12,0	12,0	20,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	60	60	60	60	60	80
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	20	20	20	20	20	20

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono na obszarach terenów rolnych ze zdecydowaną przewagą upraw polowych, nieznacznym udziałem terenów leśnych i obszarach zabudowanych zabudową o charakterze wielkotowarowej produkcji rolnej. Przy wyznaczaniu stref produkcji rolniczej uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. W strefach produkcji rolniczej położonych w buforze 1,0 km od stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną – oprócz jednej strefy produkcji rolniczej 6SR wyznaczonej wokół zabudowań wsi Myślatyn, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego nie dopuszczono terenów biogazowni, elektrowni słonecznych i elektrowni wiatrowych ze względu na politykę przestrzenną gminy. Strefa 6SR została wyznaczona w buforze 0,7 km od stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, a w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego wskazano elektrownie słoneczne ze względu na politykę przestrzenną gminy. W czterech strefach: 1SR, 3SR, 4SR, 5SR, z uwagi na położenie poza strefą 6,0 km od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej oraz poza buforem 1,0 km od stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego wskazano tereny biogazowni, elektrowni słonecznych i elektrowni wiatrowych. W siedmiu strefach: 7SR, 11SR, 12SR, z uwagi na położenie poza buforem 1,0 km od stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego wskazano tereny biogazowni i elektrowni słonecznych. Natomiast w strefach: 16SR, 17SR, 29SR, 32SR i 39SR dopuszczono tereny biogazowni. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SR	2SR	9SR	8SR, 10SR, 22SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni urządzonej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,7	0,7	0,7	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	20,0	20,0	20,0	20,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	70	50	70	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

Oznaczenie stref	3SR	4SR	5SR	6SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,7	0,7	0,7	0,7
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	20,0	20,0	20,0	20,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	70	70	70	70
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

Oznaczenie stref	7SR, 11SR	39SR	16SR, 17SR, 29SR, 32SR	12SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,7	0,7	0,5	0,7
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	20,0	20,0	20,0	20,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	70	70	50	70
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

Oznaczenie stref	13SR - 15SR, 18SR - 21SR, 23SR - 28SR, 30SR, 31SR, 34SR	35SR	36SR	37SR, 38SR	40SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,1	0,1	0,1	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	20,0	7,0	3,0	3,0	20,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	20	5	5	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	60	95	95	30

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej określony w profilu podstawowym dotyczy wyłącznie terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5 000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG i na etapie sporządzenia planu miejscowego będzie można wyznaczyć tereny infrastruktury niezależnie od wyznaczonej w planie ogólnym strefy infrastrukturalnej. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny usług lub terenu produkcji. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny usług i/lub produkcji, a ich wielkości przyjęto w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SI, 3SI - 18SI, 20SI, 22SI, 25SI - 27SI	2SI	19SI, 24SI	21SI, 28SI	23SI
Profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
Profil dodatkowy	-	teren zieleni urządzonej	teren usług		teren usług, teren produkcji, teren lasu
Maksymalna naziemna intensywność zabudowy	-	-	0,8	0,5	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	10,0	6,0	6,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	40	80	80
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	20	20	20

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

Strefy zieleni i rekreacji wyznaczono na obszarach już zagospodarowanych terenów i na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji ujętych w profilu podstawowym i/lub profilu dodatkowym, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy oraz na działkach objętych wnioskami mieszkańców oraz właścicieli i użytkowników nieruchomości złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy zieleni i rekreacji obowiązkowo określa się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w usług, a ich wielkości przyjęto na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości zagospodarowania we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SN	2SN, 25SN - 29SN	12SN	24SN	3SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki			teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,4	0,3	0,4	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	40	20	20	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	50	50	50	50

Oznaczenie stref	4SN	5SN	6SN	7SN	8SN	9SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Profil dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren lasu	teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	teren usług sportu i rekreacji	teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,3	0,5	0,4	0,4	0,4
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7,0	7,0	7,0	5,0	7,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	30	10	50	10	20	20

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	50	50	50	50	50
Oznaczenie stref	10SN, 22SN	11SN	20SN, 21SN	13SN	14SN	15SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Profil dodatkowy	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki		teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4	0,5	0,5	0,8	0,8	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7,0	7,0	7,0	10,0	10,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	30	50	50	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	50	50	50	50	50
Oznaczenie stref	16SN	17SN	19SN	23SN	30SN	
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Profil dodatkowy	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług	teren lasu, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług		teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i	teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej

	turystyki, teren zieleni naturalnej	nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	rekreacji, teren usług turystyki		
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,2	0,5	0,4	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,0	12,0	7,0	7,0	7,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	12	30	40	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	85	50	50	50

STREFA CMĘTARZY – SC

Strefy cmentarzy wyznaczono na obszarach już zagospodarowanych pod ten cel terenów (czynnych i zamkniętych cmentarzy) oraz na terenach przeznaczonych do powiększenia czynnych cmentarzy i rozwoju funkcji ujętych w profilu podstawowym i/lub profilu dodatkowym, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań społecznych i kulturowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego, które umożliwiają uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy cmentarzy obowiązkowo określa się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w usług, a ich wielkości przyjęto przy uwzględnieniu możliwości zagospodarowania we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SC, 5SC, 9SC, 10SC, 19SC	2SC	4SC, 7SC, 8SC, 17SC, 18SC	11SC
Profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	-	-	-	-
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	-	0,1
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	-	3,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	-	1

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	100		90	95			95
Oznaczenie stref	3SC	6SC	12SC	14SC	15SC	16SC	13SC
Profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
Profil dodatkowy	teren usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego		teren usług kultu religijnego				teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,2	-	-	-	0,1	0,2	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	5,0	-	-	-	9,0	8,0	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	10	-	-	-	2	10	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	80	70	85	95	30	95

STREFA GÓRNICTWA – SG

Strefę górnictwa wyznaczono na obszarze, który zgodnie z polityką przestrzenną gminy przewidziany jest pod realizację tej funkcji. W ramach dodatkowego profilu strefy – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania (w tym funkcjonujących elektrowni słonecznych) – ustalono tereny produkcji i tereny wód. Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 u.p.z.p. dla strefy górnictwa dopuszcza się określenie wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono przy uwzględnieniu możliwości zagospodarowania we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SG	2SG
Profil podstawowy	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy	teren produkcji, teren wód	teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	6,0	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	80	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	-

STREFA OTWARTA – SO

Strefy otwarte wyznaczono na obszarach terenów rolniczych, terenów lasów, terenów łąk, dolin rzecznych, zalesień i zadrzewień oraz wód powierzchniowych śródlądowych, form ochrony przyrody, a także na terenach rolnych w strefie 1,0 km od terenu zamkniętego resortu obrony narodowej. Przy wyznaczaniu stref otwartych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do

planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. W strefach otwartych ograniczono możliwości realizacji elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych i biogazowni. Wyjątkiem są dwie strefy, tj.: strefa 24SO, dla której dopuszczono w profilu dodatkowym teren biogazowni i strefa 28SO, dla której dopuszczono w profilu dodatkowym teren elektrowni słonecznej, co jest wyrazem polityki przestrzennej gminy uwzględniającej stan zagospodarowania, kierunki rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowania infrastrukturalne i środowiskowe. Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 u.p.z.p. dla strefy otwartej dopuszcza się określenie wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono dla stref uwzględniających w profilu dodatkowym tereny biogazowni i elektrowni słonecznej, a ich wartości uwzględniają możliwości zagospodarowania w tych rodzajach terenów. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SO - 10SO, 12SO - 23SO, 25SO, 27SO, 29SO, 32SO, 36SO - 43SO	24SO	28SO
Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	-	teren biogazowni	teren elektrowni słonecznej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	0,8	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	12,0	6,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	50	80
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	50	20

STREFA KOMUNIKACYJNA – SK

Strefy komunikacyjne wyznaczono na obszarach zagospodarowanych na cele obsługi komunikacji oraz na obszarach terenów istniejących dróg publicznych klas: główna ruchu przyspieszonego, główna, zbiorcza obejmujących tereny w ich liniach rozgraniczających (działki drogowe) oraz istniejących terenów komunikacji kolejowej linii kolejowych nr 69 (Rejowiec – Hrebenne) i 101 (Munina – Hrebenne). W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego dla stref 14SK ze względu na istniejący dworzec kolejowy, dla strefy 17SK ze względu na istniejący parking. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w usług i dla strefy 18SK zabudowanej budynkami garażowymi, a ich wielkości przyjęto przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SK, 3SK - 9SK	2SK, 11SK, 13SK, 15SK, 16SK	18SK	10SK, 12SK	14SK	17SK
Profil podstawowy	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Profil dodatkowy	teren drogi zbiorczej	-		teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego	teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	0,4	-	0,2	0,4
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	6,0	-	10,0	6,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	80	-	10	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	-	20	-	20	20

4.2 OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 U.P.Z.P.

4.2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z zasadą ustaloną w art. 13d ust. 1 u.p.z.p., wyznaczając w projekcie planu strefy o symbolach SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), brane są pod uwagę potrzeby mieszkaniowe w gminie będące pochodną m. in. liczby ludności zamieszkałej w gminie, zmian demograficznych (w tym prognozowanych) i zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania. W myśl przepisów nowe tereny dopuszczające realizację budynków mieszkalnych będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w §3 ust. 2 rozporządzenia POG³, tj.:

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

gdzie:

- ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%
- PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi
- P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Tabela 2. Dane statystyczne GUS⁴ przyjęte do obliczeń

Skrót	Opis	Wartość
LM	Liczba mieszkańców gminy wg stanu na 31.12.2024 r.	5 441 os.
LM₂₀	Liczba mieszkańców gminy prognozowana na rok 2044	3 942 os.
PUM₀	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wg stanu na 31.12.2024 r.	160 480 m ²
P₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2024 r.	29,5 m ² /os.
P₋₁₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2014 r.	23,9 m ² /os.
P₋₂₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2004 r.	22,2 m ² /os.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW – M₂₀

Zgodnie z rozporządzeniem POG (§3 ust. 5) w obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Zgodnie z prognozą demograficzną Głównego Urzędu Statystycznego⁵ liczba ludności gminy Lubycza Królewska w 2044 r. będzie wynosić 3 942 osób.

$$M_{20} = 3\,942 \text{ os.} \times 1,05 = 4\,139 \text{ os.}$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów określonych w §3 ust. 3 rozporządzenia POG, tj.:

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

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

gdzie:

- P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi
- P₋₁₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
- P₋₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

³ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 poz. i 2024 r. poz. 1775)

⁴ <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>

⁵ Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023

$$P_{20} = 3 \times 29,5 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 23,9 \text{ m}^2/\text{os.} = 40,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

lub

$$P_{20} = 2 \times 29,5 \text{ m}^2/\text{os.} - 22,2 \text{ m}^2/\text{os.} = 36,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Do dalszych analiz przyjmuje się **$P_{20} = 40,7 \text{ m}^2$** .

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ – ZAP

$$ZAP = 4\,139 \text{ os.} - \frac{160\,480 \text{ m}^2}{40,7 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 196 \text{ os.}$$

Zgodnie z §3 ust. 9 rozporządzenia POG w przypadku gminy Lubycza Królewska, której liczba mieszkańców (wg stanu na 31.12.2024 r. przyjętego do obliczeń) wynosiła 5 441 os., gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie to wynosi 1 000 osób, więc do dalszych analiz przyjęto:

$$ZAP = 1\,000 \text{ os.}$$

4.2.2 Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. w strefach planistycznych umożliwiających lokalizację budynków mieszkalnych, tj. stref oznaczonych symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% (700 os.) oraz większa niż 130% (1 300 os.) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SJ, SW, SZ oblicza się, uwzględniając (§3 ust. 11 rozporządzenia POG):

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Nadziemna intensywność zabudowy jest to stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej (terenie) do powierzchni tej działki budowlanej (terenu).

Jako **tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie** przyjęto działki lub części działek położone w granicach poszczególnych stref SW, SZ, SJ, na których nie ma zlokalizowanego żadnego budynku lub części budynku, nie będące działkami drogowymi dróg publicznych i wewnętrznych.

Analizy i obliczenia chłonności terenów niezabudowanych przeprowadzono z podziałem na część miejską i wiejską obszaru gminy, ze względu na fizjonomię terenów zabudowanych.

Chłonności terenów niezabudowanych wyliczono na podstawie poniższych danych i wskaźników:

- Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SW

– w granicach miasta	3 437,50 m ²
– w obszarze wiejskim gminy	10 060,45 m ²
- Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SZ

– w granicach miasta	3 889,24 m ²
– w obszarze wiejskim gminy	358 684,76 m ²

- Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 434 020,61 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 122 250,15 m²
- Powierzchnia terenów zabudowanych w granicach stref SW
 - w granicach miasta 60 444,11 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 203 691,60 m²
- Powierzchnia terenów zabudowanych w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 22 795,48 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 2 391 682,44 m²
- Powierzchnia terenów zabudowanych w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 754 324,11 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 506 970,89 m²
- Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków w granicach stref SW
 - w granicach miasta 20 297 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 40 766 m²
- Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 2 294 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 183 741 m²
- Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 115 980 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 36 940 m²
- Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w granicach stref SW
 - w granicach miasta 17 599 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 30 222 m²
- Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 1 317 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 82 110 m²
- Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 87 215 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 23 715 m²
- Proporcje między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi w granicach stref SW
 - w granicach miasta 0,63
 - w obszarze wiejskim gminy 0,68
- Proporcje między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 0,44
 - w obszarze wiejskim gminy 0,44
- Proporcje między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 0,69
 - w obszarze wiejskim gminy 0,68

- Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego 0,8

Powierzchnie kondygnacji nadziemnych budynków, w tym budynków mieszkalnych wyliczone zostały na podstawie danych pochodzących z baz EGIB i BDOT10k w zakresie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji budynków oraz pomiarów powierzchni zabudowy budynków, jako iloczyn tych wartości.

Proporcje między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi w granicach stref SJ, SZ i SW zostały wyliczone na podstawie danych pochodzących z bazy BDOT10k dotyczących pokrycia terenu, jako stosunek powierzchni terenów zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej (z klasy obiektów OT_PTZB_A) do powierzchni pozostałych rodzajów klas pokrycia terenu znajdujących się w granicach wyznaczonych stref SJ, SZ i SW.

Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego przyjęto na podstawie analizy katalogowych typowych projektów domów jednorodzinnych.

Na podstawie stosunku sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach stref SW, SZ i SJ wyznaczone zostały wskaźniki proporcji pomiędzy powierzchnią całkowitą (Pc) budynków o funkcji mieszkaniowej a powierzchnią całkowitą (Pc) wszystkich budynków, które kształtują się następująco:

- Wskaźnik proporcji między Pc budynków o funkcji mieszkaniowej a Pc wszystkich budynków w granicach stref SW
 - w granicach miasta 0,87
 - w obszarze wiejskim gminy 0,74
- Wskaźnik proporcji między Pc budynków o funkcji mieszkaniowej a Pc wszystkich budynków w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 0,57
 - w obszarze wiejskim gminy 0,45
- Wskaźnik proporcji między Pc budynków o funkcji mieszkaniowej a Pc wszystkich budynków w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 0,75
 - w obszarze wiejskim gminy 0,64

Na podstawie stosunku sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków i sumy powierzchni terenów zabudowanych w granicach stref SW, SZ i SJ określona została intensywność zabudowy, która kształtuje się następująco:

- Intensywność zabudowy w granicach stref SW
 - w granicach miasta 0,34
 - w obszarze wiejskim gminy 0,20
- Intensywność zabudowy w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 0,10
 - w obszarze wiejskim gminy 0,08
- Intensywność zabudowy w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 0,15
 - w obszarze wiejskim gminy 0,07

Na podstawie danych dotyczących powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i proporcji między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi terenami w granicach stref SW, SZ i SJ określono sumę powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które mogą zostać wykorzystane pod realizację budynków mieszkalnych, które kształtują się następująco:

- Pow. terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie pod tereny zabudowy mieszkaniowej w granicach stref SW
 - w granicach miasta 2 146,72 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 6 792,82 m²
- Pow. terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie pod tereny o funkcji zagrodowej w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 1 716,71 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 158 036,51 m²
- Pow. terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie pod tereny zabudowy mieszkaniowej w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 300 212,06 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 83 044,53 m²

Na podstawie danych dotyczących powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie pod tereny zabudowy mieszkaniowej i wskaźnika intensywności zabudowy w granicach stref SW, SZ i SJ określono sumę powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które kształtują się następująco:

- Pow. całkowita zabudowy możliwa do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SW
 - w granicach miasta 720,86 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 1 359,49 m²
- Pow. całkowita zabudowy możliwa do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 172,76 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 12 141,15 m²
- Pow. całkowita zabudowy możliwa do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 46 158,67 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 6 050,97 m²

Na podstawie danych dotyczących powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i wskaźnika proporcji między funkcją mieszkaniową a pozostałymi funkcjami w granicach stref SW, SZ i SJ określono sumę powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które kształtują się następująco:

- Pow. całkowita bud. mieszkalnych możliwa do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SW
 - w granicach miasta 625,04 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 1 007,86 m²
- Pow. całkowita bud. mieszkalnych możliwa do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 99,18 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 5 425,63 m²
- Pow. całkowita bud. mieszkalnych możliwa do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 34 710,54 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 3 884,64 m²

Na podstawie danych dotyczących powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i wskaźnika udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego określono sumę powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SW, SZ i SJ, które kształtują się następująco:

- Pow. użytkowa bud. mieszkalnych możliwa do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SW
 - w granicach miasta 500,03 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 806,29 m²
- Pow. użytkowa bud. mieszkalnych możliwa do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 79,35 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 4 340,50 m²
- Pow. użytkowa bud. mieszkalnych możliwa do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 27 768,43 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 3 107,71 m²

Na podstawie danych dotyczących powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca (P₂₀) określono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wyrażoną w liczbie mieszkańców, która wynosi:

- Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SW
 - w granicach miasta 12 os.
 - w obszarze wiejskim gminy 20 os.
- Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 2 os.
 - w obszarze wiejskim gminy 107 os.
- Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 682 os.
 - w obszarze wiejskim gminy 76 os.
- **Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach stref SW, SZ, SJ, w tym:** **899 os.**
 - w granicach miasta 696 os.
 - w obszarze wiejskim gminy 203 os.

Wyliczona suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) wyznaczonych zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p. wynosi 899 os. co stanowi 90% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a tym samym spełnia warunek, o którym mowa w art. 13d ust. 2 u.p.z.p.

5 SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

5.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Przepis art. 13b pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego”, wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r. Ponadto art. 51 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) wskazuje, że „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”.

Gmina posiada Strategię Rozwoju Gminy Lubycza Królewska na lata 2024-2033 przyjętą Uchwałą Nr VIII/43/2024 Rady Miejskiej w Lubyczy Królewskiej z dnia 28 października 2024 r., której ustalenia odpowiadają zawartości dokumentu strategii wymaganej przed zmianami przepisów wprowadzonych ustawą reformującą system planowania przestrzennego i dokument ten nie określa polityki przestrzennej gminy. Zgodnie z przepisami art. 10e ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zgodnym ze stanem prawnym na dzień sporządzenia i uchwalania planu ogólnego gminy, strategia winna określać m.in.:

- model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni,
- ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

Powyższe wymogi odnośnie do zawartości dokumentu strategii zostały wprowadzone przepisami ustawy reformującej system planowania przestrzennego, tj. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U.2023.1688) zmieniającej m.in. ustawę o samorządzie gminnym z dniem 24 września 2023 r. W obecnym stanie formalno-prawnym nie ma obowiązku posiadania przez gminę strategii rozwoju spełniającej ww. wymogi – do 30 czerwca 2026 r. jest to dokument o charakterze fakultatywnym. Po 1 lipca 2026 r. gminy będą miały obowiązek posiadania strategii spełniającej wymogi art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

5.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 r. określa ustalenia, zgodnie z którymi:

- gmina Lubycza Królewska położona jest w strefie wyżynnej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie standardów urbanistycznych dla stref SR, SO, SZ służących utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych oraz preferencji rozwojowych strefy, przy zachowaniu naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważonego rozwoju gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących,
- przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym, co zostało uwzględnione przede wszystkim poprzez określenie standardów urbanistycznych obejmujących strefy SO uwzględniające zasadę podporządkowania wszelkich działań

utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych, funkcjonowanie kluczowych w skali krajowej i regionalnej ekosystemów leśnych oraz ostoi przyrody,

- przez teren gminy przebiegają główne powiązania transportowe o znaczeniu krajowym wzmacniające spójność ponadregionalną, oparte o drogę krajową nr 17 (planowaną drogę ekspresową S17) i linię kolejową nr 69, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych obejmujących te powiązania.

5.3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Występujące na terenie gminy formy ochrony przyrody przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Wykaz form ochrony przyrody w granicach gminy

Lp.	Forma ochrony	Nazwa	Kod
1	rezerwat przyrody	Jalinka	PL.ZIPOP.1393.RP.753
2	rezerwat przyrody	Machnowska Góra	PL.ZIPOP.1393.RP.1089
3	park krajobrazowy	Południoworoztoczański Park Krajobrazowy	PL.ZIPOP.1393.PK.52
4	obszar natura 2000	Uroczyska Roztocza Wschodniego	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH060093.H
5	obszar natura 2000	Żurawce	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH060029.H
6	obszar natura 2000	Roztocze	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB060012.B
7	obszar natura 2000	Dolina Sołokiji	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB060021.B
8	obszar natura 2000	Dolina Szyszły	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB060018.B
9	pomnik przyrody	Nie nadano nazwy w akcie prawnym	PL.ZIPOP.1393.PP.0618052.1503
10	pomnik przyrody	Nie nadano nazwy w akcie prawnym	PL.ZIPOP.1393.PP.0618052.1504
11	pomnik przyrody	Nie nadano nazwy w akcie prawnym	PL.ZIPOP.1393.PP.0618052.1506
12	pomnik przyrody	Nie nadano nazwy w akcie prawnym	PL.ZIPOP.1393.PP.0618052.1507
13	pomnik przyrody	Nie nadano nazwy w akcie prawnym	PL.ZIPOP.1393.PP.0618053.1757
14	pomnik przyrody	Nie nadano nazwy w akcie prawnym	PL.ZIPOP.1393.PP.0618053.1758
17	pomnik przyrody	Nie nadano nazwy w akcie prawnym	PL.ZIPOP.1393.PP.0618053.1759
16	pomnik przyrody	Nie nadano nazwy w akcie prawnym	PL.ZIPOP.1393.PP.0618053.1760
17	pomnik przyrody	Siemowit	PL.ZIPOP.1393.PP.0618053.1773
18	użytek ekologiczny	Korhynie	PL.ZIPOP.1393.UE.0618032.59
19	użytek ekologiczny	Żurawce	PL.ZIPOP.1393.UE.0618052.78

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>

Ww. formy ochrony przyrody położone są głównie w strefach otwartych lub produkcji rolniczej, tj.:

- rezerwaty przyrody położone są w całości w granicach stref otwartych (29SO Machnowska Góra, 1SO Jalinka)
- fragmenty Południoworoztoczańskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Natura 2000 Uroczyska Roztocza Wschodniego i Obszaru Natura 2000 Roztocze znajdujące się w obszarze gminy położone są w przeważającej części w granicach stref otwartych i stref produkcji rolniczej, w których zrezygnowano z wprowadzenia w ramach profilu dodatkowego terenów produkcji energii,
- fragmenty Obszarów Natura 2000 Żurawce, Dolina Sołokiji oraz użytki ekologiczne znajdujące się w obszarze gminy położone są w przeważającej części w granicach stref otwartych i stref produkcji rolniczej, dla których w profile funkcjonalne dopuszczają m.in. możliwość lokalizacji terenów produkcji w gospodarstwach rolnych i tereny produkcji energii (bigazownie, farmy fotowoltaiczne),
- niewielki fragment Obszaru Natura 2000 Dolina Szyszły położony jest w granicach strefy produkcji rolniczej 4SR,
- pomniki przyrody (źródła, drzewa i grupy drzew) położone są w granicach stref otwartych, zieleni i rekreacji lub produkcji rolniczej, przy czym jeden pomnik przyrody (drzewo) znajduje się w granicach strefy komunikacji wyznaczonej w granicach pasa drogowego działki drogowej, jeden pomnik przyrody (drzewo) znajduje się w granicach strefy usług (36SU) wyznaczonej w granicach obszaru objętego ochroną konserwatorską.

5.4 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego w granicach gminy nie zidentyfikowano obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, ponadto na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe (https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmap=gpPGW).

Zgodnie ze wstępna oceną ryzyka powodziowego na terenie gminy nie zidentyfikowano obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

5.5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Największe kompleksy gruntów rolnych zmeliorowanych występują w środkowo-wschodniej części gminy w rejonie wsi Machnów Stary, Kornie, Wierzbica, Machnów Nowy, Myślatyn, objęte są nimi przeważnie gleby klasy IV – VI i pozostają w zdecydowanej większości w granicach stref otwartych i produkcji rolniczej.

5.6 TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

W obszarze gminy nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi lub tereny, na których występują te ruchy (na podstawie danych Systemu Ostry Przeciwsuwiskowej PIG-PIB, <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>, dostęp 17.01.2025 r.).

5.7 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 19 stref ochrony bezpośredniej dla ujęć wody. W granicach strefy ochrony bezpośredniej obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody znajdują się w granicach stref infrastrukturalnych, stref usług, produkcji rolniczej, gospodarczej.

5.8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

W obszarze gminy nie ma obszarów ochronnych śródlądowych zbiorników wód powierzchniowych.

Gmina położona jest w zasięgu GZWP 407 Niecka lubelska (Chełm - Zamość), dla którego nie zostały wyznaczone obszary ochronne.

5.9 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego udostępnianymi poprzez bazę MIDAS, w granicach gminy zlokalizowanych jest 7 udokumentowanych złóż kopalin, w tym 4 złoża kruszyw naturalnych (Ruda Żurawiecka, Ruda Żurawiecka – Zbiornik, Teniatyska 1 i Teniatyska – Zbiornik), 1 złożo surowców dla prac inżynierskich (Hrebenne), 1 złożo wapieni i margli przemysłu cementowego (Żurawce) i 1 złożo perspektywiczne kamieni łamanych i blocznych (Huta Lubycka), które zgodnie z danymi portalu MIDAS nie posiada określonej lokalizacji w granicach gminy. Położone są w granicach stref: produkcji rolniczej, górnictwa, otwartej i komunikacji.

Tabela 4. Wykaz udokumentowanych złóż kopalin w obszarze gminy

Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia
MS	11276	Hrebenne	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Hrebenne, dz. nr 3-379/1
KD	5031	Huta Lubycza	[N] złożo o zasobach prognostycznych	Brak określonej lokalizacji
KN	4150	Ruda Żurawiecka	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Ruda Żurawiecka
KN	1793	Ruda Żurawiecka-Zbiornik	[P] złożo rozpoznane wstępnie	Ruda Żurawiecka, Kapice, Żurawce, Leliszka
KN	21256	Teniatyska 1	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Teniatyska, cz. dz. 382/2, dz. 411/1
KN	1794	Teniatyska-Zbiornik	[P] złożo rozpoznane wstępnie	Teniatyska
WC	1885	Żurawce	[P] złożo rozpoznane wstępnie	Chodywańce, Plebanka, Dyniska

Źródło: System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>

Zgodnie z przepisami art. 125 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących, a zasady ochrony udokumentowanych złóż kopalin określają przepisy ustawy - Prawo geologiczne i górnicze.

Złożo Teniatyska 1 w granicach działki nr 382/2 zostało objęte strefą górnictwa 2SG, ze względu na to, że dla tego terenu ustanowiony jest teren i obszar górniczy Teniatyska 1 Pole A.

Złoża Ruda Żurawiecka (KN 4150), Ruda Żurawiecka-Zbiornik (KN 1793), Teniatyska-Zbiornik (KN 1794), Teniatyska 1 w granicach działki 411/1 (KN 21256) objęte zostały strefą otwartą 16SO i 10SO, ze względu na to, że położone są w dolinie rzeki Sołokiji i na terenie lasów, a przez złoża Teniatyska-Zbiornik i Ruda Żurawiecka-Zbiornik przebiega koryto rzeki. Złożo Hrebenne (MS 11276) objęte zostało strefą otwartą 3SO. Profile funkcjonalne ww. stref otwartych, tj. 3SO, 10SO i 16SO nie zawierają rodzajów terenów, które umożliwiłyby na etapie sporządzania planu miejscowego określenie przeznaczenia terenu dopuszczającego jego zabudowę. Ponadto wnioski złożone do planu ogólnego na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 nie dotyczyły ustanowienia stref górnictwa obejmujących ww. złoża kruszyw.

Złożo Żurawce (WC 1885) objęte zostało strefami produkcji rolniczej 1SR, 2SR, 9SR, 10SR, 11SR i 12SR oraz strefą komunikacji 3SK. Zgodnie z danymi zawartymi w systemie MIDAS, badania geologiczne, na podstawie których zostało udokumentowane złożo przeprowadzone były w latach 1974 i 1977. Złożo zostało rozpoznane wstępnie w kategorii C2, co oznacza, że określono tylko przybliżony zasięg złoża, znane są szacunkowe zasoby obarczone dużą niepewnością, dane o jakości kruszywa są ogólne, nie ustalono warunków eksploatacyjnych (głębokość, nachylenie, przeszkody geologiczne), brak jest pełnej analizy środowiskowej i hydrogeologicznej, nie można na tej podstawie wykonać projektu zagospodarowania złoża. Od czasu wstępnego rozpoznania złoża nie przeprowadzono kolejnych badań pozwalających rozpoznać złożo szczegółowo, co umożliwiłoby pełne przygotowanie do eksploatacji i szczegółowe ustalenie granic złoża w decyzjach i planach. Ponadto wnioski złożone do planu ogólnego na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 nie dotyczyły ustanowienia strefy górnictwa obejmującej ww. złożo kruszyw. W związku z powyższym złożo zostało objęte strefami produkcji rolniczej, które w swym profilu funkcjonalnym zawierają m. in. teren rolnictwa z zakazem zabudowy, co umożliwi na etapie sporządzania planu miejscowego określenie przeznaczenia terenu niedopuszczającego do jego zabudowy. Strefa komunikacji 3SK została wyznaczona dla terenu istniejącej drogi powiatowej nr 3533L klasy Z.

Na etapie planu ogólnego, który nie rozstrzyga ostatecznie o przeznaczeniu terenu, w tym terenów w granicach złóż kopalin, a jedynie określa strefy planistyczne i ich profile funkcjonalne, które w przypadku złóż kopalin występujących na terenie gminy Lubycza Królewska zawierają tereny rolnicze z zakazem zabudowy, objęcie złóż: Ruda Żurawiecka (KN 4150), Ruda Żurawiecka-Zbiornik (KN 1793), Teniatyska-Zbiornik (KN 1794), Teniatyska 1 w granicach działki 411/1 (KN 21256),

Hrebenne (MS 11276) i Żurawce (WC 1885) strefami produkcji rolniczej i strefami otwartymi nie ogranicza możliwości ochrony zasobów tych złóż. Ostateczne przeznaczenie terenu będzie się dokonywało w planie miejscowym i to na etapie jego sporządzania właściwe organy będą rozstrzygać o możliwościach i sposobie zagospodarowania terenu w granicach ww. złóż. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego odpowiadają dotychczasowej polityce przestrzennej gminy określonej w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym udokumentowane złoża kopalin zostały ujawnione, a przeznaczenie terenów położonych w ich granicach nie określało możliwości powierzchniowej eksploatacji tych złóż. Ponadto właściwy organ administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, tj. Marszałek Województwa Lubelskiego, w procedurze opiniowania i uzgodnień projektu planu ogólnego, nie zakwestionował jego ustaleń w kontekście stref planistycznych i ich profili funkcjonalnych obejmujących złoża kopalin.

W granicach gminy nie są zlokalizowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezbiornikowe magazyny substancji.

5.10 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego udostępnianymi poprzez bazę MIDAS, w granicach gminy zlokalizowany jest 1 obszar górniczy – Teniatyska 1 Pole A i jeden teren górniczy – Teniatyska 1 Pole A, które położone są w strefie górnictwa (2SG).

Tabela 5. Wykaz obszarów i terenów górniczych w granicach gminy

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Położenie	Złoża	Teren górniczy
Teniatyska 1 Pole A	10-3/12/1188	Teniatyska, cz. dz. 384/2	Teniatyska 1 KN 21256	Teniatyska 1 Pole A [10-3/12/1188]

Źródło: System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>

5.11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

W granicach gminy nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.12 ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W granicach gminy zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego, których wykaz przedstawia tab. 6. Ponadto na terenie gminy znajdują się 32 obiekty (w tym zabytki rejestrowe) wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, 74 (w tym obiekty ujęte w WEZ) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz 201 stanowisk archeologicznych zaewidencjonowanych w ramach AZP. Przy określaniu standardów urbanistycznych w planie ogólnym uwzględniono fakt występowania obiektów zabytkowych poprzez dobór stref planistycznych, zakresu profilu funkcjonalnych dodatkowych w dostosowaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania danego terenu jak i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Dobór wskaźników dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w strefach występowania obiektów zabytkowych, uwzględniają obecną formę i gabaryty obiektów nie kolidując tym samym z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków.

Tabela 6. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego

Miejscowość	Zakres wpisu	Nr rejestru
Hrebenne	- zespół cerkiewno-krajobrazowy: cerkiew greckokatolicka paraf. pw. św. Mikołaja, dzwonnica, brama, ogrodzenie cmentarza kościelnego, wzgórze z drzewostanem	A/42
Kniazie	- cmentarz greckokatolicki i rzymskokatolicki, tzw. „nowy” wraz z nagrobkami sprzed 1939 r. – odpowiadający działce wskazanej w decyzji, wg zał. mapy	A/838
Kornie	- dzwonnica na terenie cmentarza cerkiewnego (ob. kościelnego), wraz z drzewostanem, w gran. działki wskazanej w dec., wg zał. mapy	A/1601
Lubycza Królewska (dawn. Kniazie)	- dzwonnica (z Teniatysk) – w granicach cmentarza grzebalnego, odpowiadającego działce wskazanej w dec., wg zał. mapy; - cmentarz greckokatolicki i rzymskokatolicki, tzw. „stary”, wraz z nagrobkami pochodzącymi sprzed 1939 r. - odpowiadający działce wskazanej w decyzji, wg zał. mapy	A/837
Siedliska	- cerkiew greckokat. filialna pw. św. Mikołaja, na działce wskazanej w dec., w gran. wg zał. planu	A/23
Siedliska	- dzwonnica na cmentarzu cerkiewnym, w gran. działki wskazanej w dec., wg zał. mapy	A/23
Żurawce	- cmentarz grzebalny (greckokat. i rzymskokat.), wraz z nagrobkami sprzed 1945 r. i drzewostanem, w gran. działki wskazanej w decyzji wg zał. mapy oraz kościół paraf. rzymskokatolicki pw. Krzyża Św. (d. cerkiew greckokatolicka), wraz z otoczeniem, tj. działką wskazaną w dec., wg zał.	A/867
Machnów Stary	grodzisko	C/174

Źródło: Obwieszczenie nr 1/2025 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2025 r. poz. 758)

Tabela 7. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków
Hrebenne	Cerkiew greckokatolicka p.w. św. Mikołaja	A/42
Hrebenne	Cmentarz przycerkiewny d. także grzebalny	A/42
Hrebenne	Dzwonnica	A/42
Hrebenne	Brama cerkiewna	A/42
Hrebenne	Wzgórze cerkiewne	A/42
Hrebenne	Cmentarz parafialny	
Hrebenne	Założenie dworskie	
Kniazie II	Cmentarz parafialny „stary”	
Kniazie IV	Cmentarz greckokatolicki „nowy”	
Kniazie	Cmentarz greckokatolicki „stary”	
Kornie	Dzwonnica cerkiewna	A/1601
Kornie	Cmentarz parafialny	
Kniazie	Dzwonnica	A/838
Lubycza Królewska	Cmentarz parafialny „stary”	A/838
Lubycza Królewska	Cmentarz komunalny	
Lubycza Królewska	Cmentarz żydowski	
Machnów Stary	Cmentarz rzymskokatolicki	
Mosty Małe	Cmentarz parafialny	
Nowosiółki (Przednie)	Cmentarz greckokatolicki	
Nowosiółki Kardynalskie	Cmentarz greckokatolicki	
Siedliska	Cerkiew greckokatolicka p.w. św. Mikołaja Cudotwórcy	A/23
Siedliska	Dzwonnica	A/23
Siedliska	Kapliczka św. Mikołaja	

Siedliska	Cmentarz parafialny	
Siedliska	Zespół dworsko-parkowy	
Teniatyska	Cmentarz rzymskokatolicki, d. greckokatolicki „nowy”	
Teniatyska	Cmentarz „stary”	
Wierzbica	Cmentarz prawosławny	
Wierzbica	Park	
Żurawce	Cerkiew greckokatolicka p.w. Podwyższenia Krzyża Św. Ob. kościół par. rzymskokatolicki p.w. Krzyża Św.	A/867
Żurawce	Cmentarz parafialny	A/867
Żurawce II	Cmentarz greckokatolicki	

Źródło: Wojewódzka ewidencja zabytków, <https://wkz.lublin.pl/wyказы/>

Tabela 8. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	Obiekt	Nr karty	Nr dz.
Hrebenne	Cerkiew greckokatolicka pw. św. Mikołaja	598	181
Hrebenne	Ogrodzenie cmentarza przycerkiewnego	179	181
Hrebenne	Dzwonnica	599	181
Hrebenne	Brama cerkiewna	600	181
Hrebenne	Cmentarz w zespole cerkwi	b/k	181
Hrebenne	Wzgórze z drzewostanem	b/k	181
Hrebenne	Cmentarz parafialny	178	76
Hrebenne	Krzyż przydrożny	945	100/5
Hrebenne	Krzyż przydrożny	946	258/7
Hrebenne	Założenie dworsko - parkowe	b/k	granice do weryfikacji
Kniazie	Krzyż przydrożny	4130	603
Kniazie	Krzyż przydrożny	4131	139
Kniazie	Krzyż przydrożny	4132	34/1
Kniazie	Krzyż przydrożny	4133	1058/2
Kniazie	Krzyż przydrożny	4135	1089
Kniazie	Cmentarz parafialny „stary”	183	71
Kniazie	Cmentarz greckokatolicki „nowy”	181	8/1
Kniazie	Cmentarz greckokatolicki „stary”	180	42
Kornie	Dzwonnica cerkiewna	604	12
Kornie	Cmentarz parafialny	182	11
Kornie	Krzyż przydrożny kamienny	1234	159
Kornie	Cerkiew parafialna św. Paraskewii (ob. kościół fil. rzymskokatolicki)	b/k	12
Lubycza Królewska d. Kniazie	Dzwonnica na cmentarzu parafialnym „starym”	606	1048
Lubycza Królewska	Cmentarz komunalny	185	1026, 1029/4, 1027, 1040/1, 1057/2
Lubycza Królewska	Cmentarz parafialny „stary”	184	1048
Lubycza Królewska	Cmentarz żydowski	187	granice do weryfikacji
Lubycza Królewska d. Kniazie	Krzyż przydrożny	4134	143
Machnów Stary	Cmentarz greckokatolicki	168	10/5
Mosty Małe	Krzyż przydrożny	1664	22
Mosty Małe	Krzyż przydrożny	1665	31
Mosty Małe	Krzyż przydrożny	1662	120
Mosty Małe	Cmentarz greckokatolicki	189	2
Nowosiółki Przednie	Cmentarz greckokatolicki	190	11/9
Nowosiółki Kard.	Cmentarz greckokatolicki	191	5/2
Potoki	Krzyż przydrożny	1645	646
Ruda Żurawiecka	Krzyż przydrożny	1641	60/1
Ruda Żurawiecka	Krzyż przydrożny	1642	62
Ruda Żurawiecka	Krzyż przydrożny	1643	9
Ruda Żurawiecka	Figura przydrożna	1644	18
Siedliska	Cerkiew greckokatolicka pw. św. Mikołaja Cudotwórcy	2376	180

Miejscowość	Obiekt	Nr karty	Nr dz.
Siedliska	Dzwonnica	610	180
Siedliska	Cmentarz parafialny greckokatolicki i rzymskokatolicki	192	372
Siedliska	Założenie dworsko-ogrodowe zespół dworsko-parkowy	Brak karty	558
Siedliska	Kapliczka „na wodzie” tzw. św. Mikołaja	2330	1.261
Siedliska	Kapliczka MB	2326	225
Siedliska	Krzyż przydrożny	2324	243
Siedliska	Krzyż przydrożny	2329	1. 373
Siedliska	Krzyż przydrożny	2327	1.122/1
Siedliska	Krzyż przydrożny	2328	154
Siedliska	Krzyż przydrożny	2325	454/1
Siedliska	Krzyż obelisk	b/k	180
Siedliska	Krzyż przy cerkwi	b/k	180
Teniatyska	Cmentarz greckokatolicki „nowy”	193	252
Teniatyska	Cmentarz greckokatolicki „stary”	194	253
Teniatyska	Krzyż przydrożny	1654	48
Teniatyska	Krzyż przydrożny	1653	235
Teniatyska	Krzyż przydrożny	1647	8/4
Teniatyska	Krzyż przydrożny	1649	73
Teniatyska	Krzyż przydrożny	1650	88
Teniatyska	Krzyż przydrożny	1651	51/1
Teniatyska	Krzyż przydrożny	1652	88
Wierzbica	Cmentarz parafialny prawosławny	195	25 i 5/8
Wierzbica	Założenie dworsko-ogrodowe	Brak karty	39, 40, 41, 42, 43, 3/5, 44
Wierzbica	Krzyż przydrożny	3226	3/5
Wierzbica	Kaplica grobowa Lityńskich	1666	5/10
Żurawce	Cerkiew greckokatolicka pw. Podwyższenia Krzyża Św. – ob. kościół paraf. rzym.-kat. pw. Krzyża Św.	2422	278
Żurawce	Cmentarz greckokatolicki ob. rzymskokatolicki	196	278
Żurawce II	Cmentarz greckokatolicki ob. rzymskokatolicki	197	236
Żurawce	Krzyż przydrożny	3692	469
Żurawce	Krzyż przydrożny	3680	202/2
Żurawce	Krzyż przydrożny	3681	337/1
Żurawce	Krzyż przydrożny	3682	391/1
Żurawce	Krzyż przydrożny	3691	462
Żurawce	Krzyż przydrożny	3693	459/1

Źródło: Zarządzenie Nr 18/2023 Burmistrza Lubyczy Królewskiej z dnia 29 marca 2023 roku (Załącznik nr 1)

Tabela 9. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość i nr st. w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr st. na obszarze	Miejscowość i nr st. w miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr st. na obszarze
Żurawce 4	95-91	56	Wierzbica 14	96-92	14
Żurawce 5	95-91	57	Wierzbica 15	96-92	15
Żurawce 6	95-91	58	Wierzbica 16	96-92	16
Żurawce 7	95-91	59	Wierzbica 17	96-92	17
Żurawce 8	95-91	60	Wierzbica 18	96-92	18
Żurawce 9	95-91	61	Machnów Nowy 1	96-92	19
Żurawce 10	95-91	62	Machnów Nowy 2	96-92	20
Żurawce 11	95-91	63	Machnów Nowy 3	96-92	21
Żurawce 12	95-91	64	Machnów Nowy 4	96-92	22
Żurawce 13	95-91	65	Machnów Nowy 5	96-92	23
Żurawce 14	95-91	66	Machnów Nowy 6	96-92	24
Żurawce 15	95-91	67	Machnów Nowy 7	96-92	25
Żurawce 26	95-91	68	Machnów Nowy 8	96-92	26
Nowosiółki 2	95-92	14	Machnów Nowy 9	96-92	27
Dyniska Nowe 1	95-92	16	Machnów Nowy 10	96-92	28
Dyniska Nowe 2	95-92	17	Machnów Nowy 11	96-92	29
Dyniska Nowe 3	95-92	18	Machnów Nowy 12	96-92	30
Dyniska Nowe 4	95-92	19	Machnów Nowy 13	96-92	31

Dyniska Nowe 5	95-92	20	Machnów Nowy 14	96-92	32
Dyniska Nowe 6	95-92	21	Machnów Nowy 15	96-92	33
Dyniska Nowe 7	95-92	22	Machnów Nowy 16	96-92	34
Dyniska 4	95-92	26	Machnów Nowy 17	96-92	35
Dyniska Nowe 12	95-92	53	Machnów Nowy 18	96-92	36
Dyniska Nowe 8	95-92	50	Machnów Nowy 19	96-92	37
Dyniska Nowe 9	95-92	49	Machnów Nowy 20	96-92	38
Dyniska Nowe 10	95-92	51	Machnów Nowy 21	96-92	39
Dyniska Nowe 11	95-92	52	Nowosiółki Przednie 5	96-92	40
Nowosiółki 4	95-92	43	Nowosiółki Przednie 6	96-92	41
Nowosiółki 3	95-92	44	Nowosiółki Przednie 7	96-92	42
Myślatyn 1	95-92	45	Nowosiółki Przednie 8	95-92	43
Myślatyn 2	95-92	46	Nowosiółki Przednie 9	95-92	44
Myślatyn 3	95-92	47	Nowosiółki Przednie 10	96-92	45
Myślatyn 4	95-92	48	Nowosiółki Przednie 11	96-92	46
Wierzbica 2	96-92	2	Nowosiółki Kard. 12	96-92	47
Wierzbica 3	96-92	3	Nowosiółki Kard. 13	96-92	48
Wierzbica 4	96-92	4	Nowosiółki Kard. 14	96-92	49
Wierzbica 5	96-92	5	Nowosiółki Kard. 15	96-92	50
Wierzbica 6	96-92	6	Nowosiółki Kard. 16	96-92	51
Wierzbica 7	96-92	7	Nowosiółki Kard. 17	96-92	52
Wierzbica 8	96-92	8	Nowosiółki Kard. 18	96-92	53
Wierzbica 9	96-92	9	Nowosiółki Kard. 19	96-92	54
Wierzbica 10	96-92	10	Myślatyn 5	96-92	55
Wierzbica 11	96-92	11	Myślatyn 6	96-92	56
Wierzbica 12	96-92	12	Nowosiółki 20	96-91	60
Wierzbica 13	96-92	13	Wierzbica PGR 19	97-92	1
Wierzbica PGR 20	97-92	2	Lubycza Królewska 2	96-91	70
Wierzbica PGR 21	97-92	3	Hrebenne 1	97-91	1
Wierzbica PGR 22	97-92	4	Potoki 1	97-91	2
Szalenik 1	96-90	23	Dęby 2	97-90	3
Zatyle 1	96-90	18	Potoki 2	97-91	4
Zatyle 2	96-90	19	Potoki 3	97-91	5
Zatyle 3	96-90	20	Kornie 1	97-91	6
Święcice 1	96-90	22	Kornie 2	97-91	7
Łazowa 1	96-90	21	Kornie 3	97-91	8
Kniazie 1	96-90	15	Kornie 4	97-91	9
Kniazie 2	96-90	16	Kornie 5	97-91	10
Kniazie 3	96-90	17	Kornie 6	97-91	11
Huta Lubycza 3	97-90	3	Kornie 7	97-91	12
Dęby 1	97-90	4	Kornie 8	97-91	13
Ruda Żurawiecka 1	96-91	28	Kornie 9	97-91	14
Ruda Żurawiecka 2	96-91	29	Mosty Małe 1	97-91	15
Korczy 1	96-91	34	Mosty Małe 2	97-91	16
Żurawce 1	96-91	35	Mosty Małe 3	97-91	17
Żurawce 16	96-91	50	Mosty Małe 4	97-91	18
Żurawce 17	96-91	51	Kornie 10	97-91	24
Żurawce 18	96-91	52	Hrebenne 16	97-91	23
Żurawce 19	96-91	53	Teniatyska 1	97-91	19
Żurawce 20	96-91	54	Teniatyska 2	97-91	20
Żurawce 21	96-91	55	Teniatyska 3	97-91	21
Żurawce 22	96-91	56	Teniatyska 4	97-91	22
Żurawce 23	96-91	57	Teniatyska 5	97-91	25
Żurawce 24	96-91	58	Siedliska 6	98-91	10
Żurawce 25	96-91	59	Siedliska 7	98-91	11
Machnów Stary 28	96-91	37	Siedliska 8	98-91	12
Machnów Stary 39	96-91	48	Siedliska 9	98-91	13
Machnów Stary 30	96-91	39	Siedliska 10	98-91	18
Machnów Stary 31	96-91	40	Siedliska 11	98-91	19
Machnów Stary 32	96-91	41	Siedliska 12	98-91	20
Machnów Stary 33	96-91	42	Hrebenne 6	98-91	14
Machnów Stary 34	96-91	43	Hrebenne 7	98-91	15
Machnów Stary 35	96-91	44	Hrebenne 8	98-91	16
Machnów Stary 36	96-91	45	Hrebenne 9	98-91	17

Machnów Stary 37	96-91	46	Hrebenne 10	98-91	21
Machnów Stary 38	96-91	47	Hrebenne 11	98-91	22
Machnów Stary 39	96-91	48	Hrebenne 12	98-91	23
Machnów Stary 40	96-91	49	Hrebenne 13	98-91	24
Machnów Stary 41	96-91	71	Hrebenne 14	98-91	25
Machnów Stary 42	96-91	72	Hrebenne 15	98-91	30
Machnów Stary 43	96-91	73	Nowosiółki 1	95-92	13
Machnów Stary 44	96-91	74	Żurawce 2	96-91	36
Machnów Stary 45	96-91	75	Lubycza Królewska 3	97-91	26
Nowosiółki Przed. 20	96-92	57	Lubycza Królewska 7	97-91	27
Nowosiółki 21	96-91	61	Lubycza Królewska 6	97-91	28
Ruda Żurawiecka 6	96-91	62	Lubycza Królewska 6	97-91	29
Ruda Żurawiecka 7	96-91	63	Lubycza Królewska 7	97-91	30
Ruda Żurawiecka 8	96-91	64	Lubycza Królewska 4	96-91	78
Ruda Żurawiecka 9	96-91	65	Lubycza Królewska 5	96-91	79
Ruda Żurawiecka 10	96-91	66	Lubycza Królewska 6	96-91	80
Ruda Żurawiecka 11	96-91	67	Machnów Stary 46	96-91	76
Ruda Żurawiecka 12	96-91	68	Machnów Stary 47	96-91	77
Łużki 1	96-91	69			

Źródło: Zarządzenie Nr 18/2023 Burmistrza Lubyczy Królewskiej z dnia 29 marca 2023 roku (Załącznik nr 2)

5.13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

W obszarze gminy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

5.14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy zlokalizowane są tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej (Decyzja Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej; Dz. Urz. Min. Obr. Nar. Z 2024 r. poz. 115) i przez Ministra Infrastruktury (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe; Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.).

Kolejowe tereny zamknięte stanowią działki przez które przebiega linia kolejowa nr 69 Rejowiec – Hrebenne – gr. państwa, w granicach której wskazano strefy komunikacyjne (13SK, 14SK, 15SK, 16SK).

Teren zamknięty resortu obrony narodowej stanowi dz. nr 2/9 położona w Machnowie Stary, dla którego planowane jest ustanowienie strefy ochronnej, w której obowiązywałyby następujące ograniczenia:

- w promieniu 6,0 km – zakaz lokalizacji pracujących stacji radiolokacyjnych i stacji zakłóceń o mocy w impulsie powyżej 250 kW oraz elektrowni wiatrowych,
- w promieniu 1,5 km – zakazy jak w pkt a oraz zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz wznoszenia kominów przemysłowych, wież i masztów telefonii komórkowej oraz nadajników lub przekaźników sygnałów radiowych i telewizyjnych,
- w promieniu 1,0 km – zakazy jak w pkt a i b oraz zakaz wznoszenia przeszkód terenowych i obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej rzędną 272,62 m n.p.m. powiększoną o wartość wysokości wynikającej z zależności odległości danej przeszkody (obiektu budowlanego) od środka okręgu strefy, wg zasady, że zwiększa się ona o 0,5 m na każde 100 m odległości od środka strefy oraz zakaz budowy farm fotowoltaicznych,
- w promieniu do 200 m od granicy terenu zamkniętego obszar objęty zakazem zabudowy oraz zakazy jak w pkt a, b i c oraz zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury, lokalizacji obozowisk, kempingów, ośrodków wczasowych, miejsc rekreacji oraz organizowania imprez masowych itp. oraz dzierżawy, a także wynajmu i sprzedaży nieruchomości (gruntów) dla cudzoziemców.

Obiekt ten wraz z planowaną strefą został uwzględniony poprzez dobór odpowiednich stref planistycznych oraz ich dodatkowych profili funkcjonalnych, co związane jest z tym, że w promieniu 1,0 km od obiektu nie wskazano możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych, a w promieniu 6,0 km nie wprowadzono możliwości lokalizacji farm wiatrowych w strefach otwartych i produkcji rolniczej.

5.15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

W obszarze gminy nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

5.16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W granicach gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

5.17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

W granicach gminy nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszaru rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r.

5.18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

W obszarze gminy nie wyznaczono obszarów cichych na podstawie art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

5.19 GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy dominują tereny orne, które w większości znajdują się w północnej i środkowej części gminy. Najwięcej takich gruntów występuje w obrębach Dyniska Nowe, Machnów Stary, Nowosiółki Kardynalskie, Ruda Żurawiecka, Siedliska, Żurawce oraz Żurawce-Osada. Grunty klas bonitacyjnych I-III zajmują 35,4% wszystkich zasobów w gminie i są wykorzystywane pod uprawy rolne, jednocześnie podlegają one ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty rolne chronione dominują w północno-wschodniej części gminy oraz na terenach rolnych położonych na południe od granic miasta. Grunty rolne chronione klas I – III uwzględnione zostały przy wyznaczaniu zasięgu stref o charakterze rolniczym - strefy otwarte, strefy produkcji rolniczej i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Grunty te uwzględniono również w procesie optymalizacji obszaru uzupełnienia zabudowy stosownie do przepisu § 1 ust. 6 rozporządzenia OUZ.

Grunty leśne uwzględnione zostały przy wyznaczaniu zasięgu stref otwartych i produkcji rolniczej. Główne kompleksy leśne znajdują się w granicach stref otwartych. Niewielkie fragmenty terenów leśnych znajdują się w granicach stref produkcji rolniczej.

5.20 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

W obszarze gminy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

W obszarze gminy nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego.

5.22 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

W odniesieniu do infrastruktury transportowej, technicznej, których istnienie wiązałoby się z ograniczeniami w zagospodarowaniu, w granicach gminy zlokalizowane są:

- droga krajowa nr 17 relacji Zamość – Hrebenne – gr. państwa o klasie technicznej GP (główna ruchu przyspieszonego), planowana droga ekspresowa S17, droga wojewódzka nr 867 Oleszyce – Lubaczów – Podemszczyzna – (Werchrata) – Hrebenne o klasie technicznej G (główna), drogi powiatowe klasy Z, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych w granicach pasów drogowych obejmujących tereny w liniach rozgraniczających tych dróg (działki drogowe) oraz strefy otwartej obejmującej trasę projektowanej drogi ekspresowej S17,
- teren zamknięty o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowiony przez Ministra Infrastruktury (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe; Dz. Urz. Mł z 2020 r. poz. 38 ze zm.), tj. linia kolejowa nr 69 Rejowiec – Hrebenne – gr. państwa, co zostało uwzględnione poprzez objęcie tej linii strefą komunikacyjną,
- teren zamknięty o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej (Decyzja Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej; Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115), którego sposób uwzględnienia opisano w pkt 5.14.

W obszarze gminy zlokalizowane są linie elektroenergetyczne SN i nN, w odniesieniu do których obowiązują strefy wolne od zabudowy, związane z ograniczeniami w zagospodarowaniu. Jednakże, ze względu na zakres i charakter ustaleń planu ogólnego gminy, ich występowanie i rozmieszczenie, w tym także stacji SN/nN, w kontekście kluczowych warunków wyznaczania stref zabudowy, nie stanowią przesłanki do delimitacji terenów zabudowy. Każda ze stref planistycznych jakie można wyznaczyć w planie ogólnym gminy posiada w profilu głównych terenów infrastruktury technicznej.

Na etapie sporządzania planów miejscowych należy uwzględnić uwarunkowania związane z ograniczeniami wynikającymi z występowania linii elektroenergetycznych. Lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych SN i nN może odbywać przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiednio:

- dla linii napowietrznej SN 15 kV - pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- dla linii kablowej SN 15 kV - pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
- dla linii kablowej nN 0,4 kV - pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii)

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

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

Szerokość pasów technicznych dla danego typu linii wynosi:

- linie niskiego napięcia (do 1 kV): linia jednotorowa: 20 m, linia dwutorowa 25 m,
- linie średniego napięcia (do 45 kV): linia jednotorowa: 25m, linia dwutorowa 30 m.

Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznych. Wyznacza się odległości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych SN 15 kV - pas 14,0 m (po 7,0 m od osi linii)
- dla linii napowietrznych nN 0,4 kV - pas 7,0 m (po 3,5 m od osi linii)
- dla linii kablowych SN i nN - pas 1,4 m (po 0,7 m od osi linii)

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesianie należy pod liniami napowietrznymi SN pozostawić bez zalesiania pas o szerokości min. 13,0 m, pod liniami napowietrznymi nN pozostawić bez zalesienia pas o szerokości min. 3,0 m, nad liniami kablowymi SN i nN należy pozostawić bez zalesienia pas o szerokości min. 30 m. Dopuszcza się w pozostawionych pasach linii. Napowietrznych prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod liniami drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa.

Dla terenów górniczych zlokalizowanych w pobliżu linii energetycznych SN należy pod napowietrzną linią SN pozostawić pas ochronny o szerokości minimum 22,0 m (po 11,0 m od osi linii SN). W pozostawionym pasie zabrania się wydobywania urobku (pracy maszyn i urządzeń do robót ziemnych).

W obszarze gminy zlokalizowane są zlikwidowane odwierty po pracach poszukiwawczych złóż gazu ziemnego, wokół których należy zachować strefy wolne od zabudowy o promieniu 5,0 m. 4 odwierty (Lubycza Królewska-1, Lubycza Królewska-2, Machnów-1 i Machnów-2) znajdują się w strefach produkcji rolniczej, które w swych profilach funkcjonalnych zawierają tereny nie przeznaczone pod zabudowę i 1 (Ruda Lubycka) w strefie otwartej.

W granicach gminy nie występują i nie są planowane obiekty infrastruktury społecznej, których funkcjonowanie wiązałoby się z ograniczeniami w zagospodarowaniu.

5.23 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W czasie przygotowywania projektu planu, dla województwa lubelskiego nie uchwalono audytu krajobrazowego.

5.24 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla obszaru gminy i miasta Lubycza Królewska określono ekofizjograficzne uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego dla następujących stref i funkcji zagospodarowania:

Strefa przyrodnicza

Strefy przyrodnicze na obszarze gminy Lubycza Królewska obejmują przede wszystkim elementy wyznaczone w ramach Przyrodniczego Systemu Gminy. Są to głównie kompleksy leśne wraz z dolinami rzecznyymi. Ochroną należy objąć również oczka wodne, mogące stanowić miejsce rozrodu płazów i innych grup zwierząt oraz śródpolne zadrzewienia, a także obszary bezodpływowe i bagienne pełniące istotne funkcje ekologiczno-krajobrazowe. Ważne jest zachowanie drożności korytarzy ekologicznych zarówno lokalnych jak i ponadlokalnych oraz stref ekotonowych pomiędzy lasem a krajobrazem otwartym, charakteryzujących się znaczącą bioróżnorodnością.

Do strefy przyrodniczej proponuje się włączyć:

- korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym – Puszcza Solska GKPdC-1A
- obszar węzłowy o znaczeniu krajowym – m.in. Południoworoztoczański PK,
- korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym – dolina rzeki Sołokiji wraz z jej dopływami oraz ekosystemami leśnymi występującymi w bezpośrednim sąsiedztwie,
- obszar węzła ekologicznego o znaczeniu lokalnym – ekosystem leśny tzw. Kornieńskie Bagna
- sięgacze ekologiczne – pozostałe ekosystemy leśne, doliny mniejszych cieków, wąwozy, suche doliny.

Ważnym elementem przyrodniczego systemu gminy są również obszary objęte ochroną na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Stanowią one tereny, w których celem jest zachowanie dziedzictwa przyrodniczego. Ich rozwój gospodarczy może odbywać się w zakresie, regulowanym ww. ustawą i przepisami odrębnymi. Elementami strefy przyrodniczej są zatem:

- rezerwat przyrody: Jalinka, Machnowska Góra,
- Południoworoztoczański Park Krajobrazowy,
- obszary Natura 2000: Uroczyska Roztocza Wschodniego PLH60093, Żurawce PLH60029, Roztocze PLB60012, Dolina Sołokiji PLB60021, Dolina Szyszły PLB60018
- użytki ekologiczne: Korhynie, Żurawce,
- pomniki przyrody.

Strefa rolnicza

Strefa rolnicza stanowi podstawowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru gminy. Zaliczono do niej: rozległe grunty orne, łąki, pastwiska oraz sady. Obszar opracowania charakteryzuje się korzystnym ukształtowaniem terenu na cele rolnicze. Pod uprawy wskazywane są przede wszystkim powierzchnie gleb najwyższych klas w gminie (I-III).

Do strefy rolniczej proponuje się włączyć niezalesione grunty klas bonitacyjnych I-III zlokalizowane głównie w północnej części gminy na gruntach rolnych w okolicy miejscowości Nowosiółki Kardynalskie, Żurawce Osada, Żurawce, Machnów Stary, Ruda Żurawiecka-Osada, Machnów Nowy oraz w północna część Dębów.

Ponadto strefą rolniczą proponuje się objąć istniejące grunty rolne niższych klas, przy czym umożliwia się ich zagospodarowanie w innych kierunkach, jeżeli prawnie będzie to możliwe. Należy dążyć do przeciwdziałania rozpraszaniu się zabudowy.

Warunki lokalizacji zabudowy

Strefy dogodnej lokalizacji zabudowy zostały wyznaczone na podstawie uwarunkowań geologiczno-inżynierskich, rodzaju i stanu gruntów, ukształtowania powierzchni terenu, głębokości występowania zwierciadła wód podziemnych, użytkowania obszaru, uwarunkowań przyrodniczych i archeologicznych.

Ograniczenia gruntowo-wodne dla zabudowy koncentrują się głównie w obrębie dolin rzecznych, na terenach podmokłych oraz namulach torfiastych. Z zabudowy zostają wyłączone grunty klas bonitacyjnych I-III oraz obszary leśne, użytki ekologiczne, rezerваты. Zabudowa może być natomiast wprowadzona na obszarze stanowisk archeologicznych po spełnieniu określonych warunków wynikających z przepisów odrębnych.

Do strefy zabudowy proponuje się włączyć w szczególności:

- tereny zlokalizowane w obrębie istniejącego systemu osadniczego gminy – w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w szczególności na obszarze miasta Lubycza Królewska;

- grunty nieużytkowane oraz grunty klasy bonitacyjnej (V-VI) (w pobliżu dróg i istniejącej infrastruktury)
- grunty poza dolinami rzecznyymi
- grunty poza systemem przyrodniczym gminy oraz terenami rolniczym.

Strefę zabudowy podzielono na następujące kategorie (ryc. 7):

- utrzymanie istniejących terenów zabudowanych – do tej grupy włączono obszary zabudowane, zlokalizowane w otoczeniu terenów leśnych bądź gruntów klas I-III; rekomenduje się nie poszerzanie obszarów zainwestowanych a jedynie prace utrzymaniowe;
- utrzymanie i rozwój istniejących terenów zabudowanych – włączono tu istniejącą tereny zabudowy, dla których możliwy jest dalszy rozwój z objęciem na ten cel obszarów sąsiadujących; nie występują tu ograniczenia gruntowo-wodne,
- utrzymanie i rozwój istniejących terenów zabudowanych z ograniczeniami – do kategorii tej włączono istniejące obszary zabudowy, których dalszy rozwój jest możliwy na obszarach sąsiadujących; obszary te posiadają ograniczenia w związku z występowaniem płytkiego poziomu wód gruntowych (poniżej 2 m p.p.t.), położone są w obrębie stanowisk archeologicznych,
- nowe tereny pod zabudowę – zaproponowane w lokalizacjach, dla których nie stwierdzono ograniczeń gruntowo-wodnych, zwykle jako kontynuacja istniejącego zagospodarowania.

Oceniając przydatność terenów pod zabudowę, uwzględniono przeznaczenia w obowiązujących mpzp.

Zaznacza się, że większa część terenów gminy zlokalizowana jest w obszarach chronionych na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których istnieją zakazy i nakazy w zagospodarowaniu terenów.

Przemysł

Gmina nie zalicza się do gmin cechujących się intensywnym rozwojem zakładów przemysłowych, z uwagi na bliskość granicy z Ukrainą, słabe zaludnienie, znaczny udział terenów cennych przyrodniczo, wielowiekowe tradycje rolnicze. Rozwój przemysłu na tym obszarze jest możliwy w miejscach bezkonfliktowych społecznie i przyrodniczo, aczkolwiek nie powinien stanowić funkcji dominującej w gminie. Obecnie na obszarze gminy zakłady przemysłowe zlokalizowane są głównie na obrzeżach zwartej zabudowy.

Strefa przemysłowa stanowi podkategorię strefy zabudowy. Do strefy przemysłowej włączono istniejące tereny przemysłowe, w tym oczyszczalnie ścieków, z możliwością ich rozwoju.

Nie wyklucza się również rozwoju przemysłu w następujących lokalizacjach:

- tereny poza wyznaczonym systemem przyrodniczym miasta i gminy,
- tereny wzdłuż projektowanej S17 o niższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych,
- tereny poza obszarami zabudowy mieszkaniowej,
- tereny w sąsiedztwie istniejących zakładów produkcyjnych albo magazynów.

Gmina posiada korzystne uwarunkowania klimatyczne dla rozwoju OZE. Położona jest w strefie wysokiego przepływu wiatrów oraz dobrego nasłonecznienia całorocznego. Jednak zgodnie z opracowaniem programu Rozwoju odnawialnych źródeł energii dla województwa lubelskiego (2013) rozwój OZE w zakresie energii wiatrowej w przedmiotowej gminie jest mocno ograniczony ze względu na zagrożenia dla wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych. Względnie korzystnymi rejonami dla lokalizacji turbin wiatrowych są okolice Nowosiótek Kardynalskich, Myślatyna oraz Dynisk Nowych. Znajdują się tu duże otwarte obszary rolne, brak jest form ochrony przyrody.

W zakresie wykorzystywania energii słonecznej na terenie całej gminy od lat realizowane są indywidualne instalacje. W przypadku farm fotowoltaicznych za rejonów korzystne do ich lokalizacji uznaje się tereny dobrze nasłonecznione, nieosłonięte drzewostanem. Na terenie gminy Lubycza Królewska takie obszary znajdują się w rejonie Dynisk Nowych, Myślatyna oraz Machnowa Starego. Duże otwarte tereny rolne z niższą klasą bonitacyjną znajdują się również na obszarach Teniatysk, Hrebennego, Zatyła oraz Rudy Żurawieckiej, ale ich ograniczenia w budowie farmy mogą wynikać

ze znajdujących się na nich form ochrony przyrody Natura 2000 – Dolina Sołokiji (PLB060021) oraz Roztocze (PLB060012).

Strefy turystyczne

Teren gminy posiada wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe. Największą wartość pod tym względem prezentuje dolina Sołokiji oraz cały obszar Południoworoztoczańskiego Parku Krajobrazowego. Mimo wysokich walorów krajobrazowych środowiska przyrodniczego funkcja turystyczna gminy jest słabo rozwinięta, a jej znaczenie gospodarcze i udział w dochodach mieszkańców nieznaczny. Poprzez wzgląd na wieloletnie tradycje rolnicze regionu, na obszarze opracowania możliwy jest rozwój działalności turystycznej w formie agroturystyki, w gospodarstwach rolniczych. W mieście nie ma rozbudowanej infrastruktury noclegowej i gastronomicznej.

Do strefy turystyki i rekreacji proponuje się włączyć:

- tereny i obiekty zabytkowe,
- park miejski,
- tereny z dostępem do akwenu (np. Trzy stawy w Zatyłu)
- tereny wzdłuż szlaków turystycznych:
 - szlak pieszy niebieski po bunkrach "Linii Mołotowa" – (Hrebenne – Mosty Małe – Lubycza Królewska - Kniazie - wzg. Krągły Goraj - Huta Lubycka - Wola Wielka - wzg. Wielki Dział – Horyniec Zdrój),
 - szlak pieszy czerwony "Wolnościowy" – (Tomaszów Lubelski – Łaszczówka - Żyłka - Bełzec – Huta Lubycka - wzg. Krągły Goraj – Siedliska – Hrebenne),
 - szlak rowerowy „Nad Sołokiją”.

Transport

System komunikacyjny gminy Lubycza Królewska opiera się na sieci dróg zróżnicowanych klas (droga krajowa nr 17, droga wojewódzka nr 867, drogi powiatowe i gminne). Sieć dróg na terenie opracowania w chwili obecnej zaspokaja potrzeby mieszkańców. W przypadku rozwoju terenów mieszkaniowych możliwa jest budowa nowych ciągów transportowych o charakterze lokalnym lub dojazdowym (m.in. w celach dojazdu do posesji). Wskazane jest również prowadzenie okresowych przeglądów technicznych oraz remontów istniejących dróg publicznych, ze względu na ograniczanie uciążliwości akustycznej terenów podlegających ochronie przed hałasem. Na etapie realizacji jest projektowana droga S17: Warszawa-Hrebenne. Projektowana droga ekspresowa ma za zadanie przejąć w większej części ruch samochodowy odbywający się obecnie po istniejącym przebiegu drogi krajowej Nr 17. Wpłynie także na poprawę bezpieczeństwa ruchu w miejscowościach i wsiach, a także w części południowo-wschodniej Polski.

Do strefy transportowej proponuje się włączyć:

- tereny istniejących i projektowanych dróg,
- tereny kolejowe.