

WÓJT GMINY JARCZÓW

Załącznik nr 1

do uchwały nr

Rady Gminy Jarczów

z dnia

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JARCZÓW

- zapis ujednolicony -

CZĘŚĆ B KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2011

ZMIANA 2022

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JARCZÓW uchwalonego uchwałą
Rady Gminy Jarczów nr V/30/03 z dnia 29 kwietnia 2003 r. :

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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

PROJEKTANT STUDIUM PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
architekt Andrzej Rabeiga
M.G.P.i.B. Nr ewid. upr. 601/88

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JARCZÓW uchwalonego uchwałą
Rady Gminy Jarczów nr VII/35/11 z dnia 25 sierpnia 2011 r. :

Główny projektant: mgr inż. Anna Beres członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie - WA-355

Zespół:

mgr Marta Przedpełska

mgr Iwona Szatkowska

mgr inż. Ilona Musiałek

OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM:

mgr inż. arch. Robert Kuryło

Niniejszy tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarczów przyjęty uchwałą Nr V/30/03 Rady Gminy Jarczów z dnia 29 kwietnia 2003 r. zawiera zmiany przyjęte uchwałami:

1. Nr VII/35/11 Rady Gminy Jarczów z dnia 25 sierpnia 2011 r.,
2. Nr .../.../22 Rady Gminy Jarczów z dnia 2022 r.

SPIS TREŚCI

I. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY JARCZÓW.....	3
II. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY.....	7
II.1. PRZYJĘTE PRIORYTETY POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	8
II.2. PODZIAŁ FUNKCJONALNY OBSZARÓW GMINY.....	10
III. GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA I KIERUNKI ICH ROZWOJU (w tym zalecane wskaźniki i parametry urbanistyczne).....	12
III.1. TERENY PRZEMYSŁU, SKŁADÓW, BUDOWNICTWA, MAGAZYNÓW I RZEMIOSŁA UCIAŹLIWEGO.....	12
III.2. MIESZKALNICTWO-TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ /JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ/.....	13
III.3. USŁUGI PODSTAWOWE I PONADPODSTAWOWE - PUBLICZNE I KOMERCYJNE.....	13
III.4. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE.....	15
III.5. TERENY ZIELENI.....	16
III.6. TERENY WÓD OTWARTYCH.....	17
III.7. ŁĄKI, PASTWISKA I UPRAWY POŁOWE.....	17
III.8. OBSZAR LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW.....	19
IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	19
IV.1. ZASOBY PRZYRODY OŻYWIONEJ.....	19
IV.2. USTALENIA PODSTAWOWE PRZYJĘTE Z PLANÓW NADRZĘDNYCH.....	24
IV.3. METODA OPRACOWANIA SYSTEMÓW PRZYRODNICZYCH.....	27
IV.4. WNIOSKI DLA SAMORZĄDU GMINNEGO.....	28
V. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, WYKORZYSTANIE ICH WALORÓW.....	30
VI. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ OBSZARU GMINY.....	32
VI.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ.....	32
VI.2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH.....	33
VI.3. GAZYFIKACJA I CIEPŁOWNICTWO.....	34
VI.4. USUWANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH.....	35
VI.5. ELEKTROENERGETYKA.....	35
VI.6. TELEKOMUNIKACJA.....	37
VII. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	37
VIII. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	38
IX. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	40
X. WYBRANE ASPEKTY DOTYCZĄCE UWZGLĘDNIENIA WYMOGÓW BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I ŚRODOWISKA ORAZ OBRONY CYWILNEJ.....	41
XI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	42

XII. ZABEZPIECZENIA WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ.....	42
XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI	43
XIV. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2.....	44
XV. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	44
XVI. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	45
XVII. INTERPRETACJA ZAPISU STUDIUM.....	46
XVIII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	47
XIX. LITERATURA.....	50

I. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY JARCZÓW

Podstawą działań w przestrzeni jest rozwój zrównoważony. Dlatego strategia rozwoju powinna przedstawić politykę rozwoju gospodarczego i społecznego, który nie naruszałby w istotny i nieodwracalny sposób środowiska przyrodniczego.

Strategia jako świadome kierowanie rozwojem społeczno-gospodarczym, jest opracowaniem dynamicznym, zmieniającym się w zależności od zaistniałych uwarunkowań.

Strategia rozwoju przestrzennego powinna być jednym z elementów systemu planowania (obok planów finansowych i gospodarczo-społecznych) stanowiących podstawę procesu zarządzania gminą. Stanowić ona będzie bazę do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Szczegółowa analiza szans i barier rozwojowych gminy umożliwia określenie celów strategicznych rozwoju obszaru

Należy stopniowo przekształcać strukturę gospodarczą gminy, zgodnie z uwarunkowaniami społecznymi, ekonomicznymi i przestrzennymi. Możliwości gminy oraz jej status nie pozwalają na rozwiązanie wszystkich istniejących problemów we własnym zakresie. Dlatego konieczny jest interwencjonizm państwa w zakresie przełamywania barier strukturalnych (przebudowa rolnictwa, kierowanie kapitału dla zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej, rozwiązanie problemu bezrobocia, itp.) oraz realizacji zadań krajowych i regionalnych (modernizacja i rozbudowa międzynarodowych i krajowych systemów komunikacji i transportu, energetyki, telekomunikacji, rozwoju wymiany międzynarodowej, ochrony środowiska, ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych, itp).

Problemy lokalne, ale o szerszym zasięgu niż obszar gminy powinny być rozwiązywane przez wspólne działania z gminami sąsiednimi. Są to problemy z zakresu:

- infrastruktury gospodarczej (zbyt i przetwórstwo produktów rolnych, współpraca w zakresie rozwoju turystyki i wypoczynku, tworzenie nowych miejsc pracy, itp.) oraz związanej z nią sfery obsługi (wspólne promocje, agencje rozwoju gospodarczego, itp),
- infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej z zakresu gospodarki wodno-ściekowej, utylizacji nieczystości, gazyfikacji, telefonizacji, drogownictwa, itp.

Zadania dotyczące rozwoju lokalnej przedsiębiorczości, przywrócenia i utrzymania ładów przestrzennego, utrzymanie i modernizacja gminnej infrastruktury społecznej i komunalnej gmina musi rozwiązać we własnym zakresie i z własnych środków

Analiza walorów przyrodniczych, sytuacji gospodarczej i społecznej gminy pozwoliła na określenie zarówno szans, jak i barier rozwojowych obszaru.

Szanse rozwoju wynikają z korzystnych uwarunkowań rozwojowych. Są to:

- wysokie walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wysokie wartości środowiska przyrodniczego,

- zasoby surowców mineralnych dla celów budowlanych (znaczenie lokalne),
- występowanie dużych zasobów wód podziemnych o bardzo dobrej jakości, stosunkowo czyste środowisko przyrodnicze (powietrza, gleb i lasów), co sprzyja rozwojowi ekoturystyki i agroturystyki,

Bariery rozwojowe obszaru gminy wynikają z takich uwarunkowań jak:

- peryferyjność położenia w stosunku do kraju i krajów Europy Zachodniej (ograniczenie możliwości rozwoju współpracy gospodarczej),
- historii obszaru

Niedoinwestowanie w czasach PRL spowodowało, że obszar gminy ma słabo rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej, rolnictwo cechuje surowcowy charakter produkcji, w niewielkim stopniu rozwinięte przetwórstwo rolno-spożywcze o przestarzałych technologiach nie jest w stanie zagospodarować wytworzonych surowców rolnych. Silne rozdrobnienie gospodarstw rolnych sprawia, że nie ma możliwości wprowadzenia nowoczesnych metod uprawy i hodowli, co pociąga za sobą małą wydajność gospodarki rolnej. Poza tym sytuację wsi pogarsza wysoki stopień bezrobocia agrarnego (ukrytego).

- słabo rozwinięta infrastruktura przemysłowa, techniczna i komunikacyjna

Słabo rozwinięta infrastruktura przemysłowa, techniczna i komunikacyjna w znacznym stopniu ogranicza rozwój gminy. Przemysł w gminie reprezentowany jest przez małe i średnie przedsiębiorstwa, słabo wyposażone, których produkcja opiera się głównie na surowcach lokalnych.

Analiza stanu i uwarunkowań rozwoju gminy umożliwia zidentyfikowanie problemów i konfliktów występujących na terenie gminy:

Problemy

- na obszarze gminy brak jest gminnej oczyszczalni ścieków i pełnego pokrycia terenów zurbanizowanych, siecią kanalizacji sanitarnej; jedynie w miejscowościach Jarczów, Plebanka oraz Nowy Przeorsk istnieje lokalny system kanalizacji; ścieki odprowadzane są do oczyszczalni mechaniczno - biologicznych; W obszarach nieskanalizowanych nieczystości sanitarne z budynków niepodłączonych do kanalizacji komunalnej odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych, znajdujących się na terenach posesji. Uwarunkowania te mają duży wpływ negatywny na stan środowiska przyrodniczego i standard życia mieszkańców oraz wymagają natychmiastowej, radykalnej poprawy
- gmina nie posiada przewodowych sieci gazu ziemnego; energię ciepłą do ogrzewania obiektów, uzyskuje się głównie przez spalanie węgla kamiennego; ma to niestety negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze, poziom życia mieszkańców i wymaga poprawy
- istniejąca fragmentami na obszarze gminy, zabudowa zagrodowa jest rozproszona lub kolonijna; powoduje to. duże niezgodności komunikacyjne, wielokrotnie związane z brakiem istnienia dróg utwardzonych oraz daleka perspektywa posiadania pełnego uzbrojenia komunalnego i dostępności do usług
- ogromną rolę w rozwiązywaniu problemów bytowo - społecznych i środowiskowych ośrodka gminnego, ma czynnik ekonomiczny i możliwości budżetowe samorządu i społeczeństwa; spowodowane jest to dużym bezrobociem, likwidacją zakładów usługowo - produkcyjnych i

- nieopłacalnością produkcji rolnej; uwarunkowania te mają znaczący wpływ na spadek ruchu budowlanego na terenie gminy w ostatnich latach
- problemem w zagospodarowaniu ośrodka gminnego, zwłaszcza centrum, wydaje się również konieczność wyboru właściwych form architektonicznych; formy architektoniczne wielu obiektów mieszkalnych w jednostkach osadniczych, stanowią architekturę „obcą” - dysharmonijną dla krajobrazu wiejskiego, regionalnego; problematyka ta, wymaga odpowiedniego ukształtowania i regulacji w zapisach planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego dla terenów budowlanych w obszarze gminy
- problematyka rozwoju rolnictwa:
 - rozdrobnienie gospodarstw indywidualnych
 - niska opłacalność produkcji rolnej i brak zbytu
 - brak zakładów przetwórczych - surowcowy charakter produkcji
 - bardzo wysokie zatrudnienie w rolnictwie
- poprawa stanu technicznego dróg, poprzez ich utwardzenie, zwłaszcza dróg gminnych

Konflikty

- jednym z podstawowych elementów konfliktowych jest wysoka klasa bonitacji gruntów; wyłączenie tych gruntów z produkcji rolnej i przeznaczenie ich pod inwestycje, powoduje zwiększenie ich kosztów; konflikt ten wymaga więc, w każdym z przypadków, gruntownej analizy gospodarczo - ekonomicznej oraz dokonywania procedur prawnych
- tereny i obszary, licznie występujących stanowisk archeologicznych, szczególnie zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów budowlanych i sklasyfikowanych w rejestrze lub ewidencji zabytków; prace inwestycyjne prowadzone na tych terenach i obszarach, wymagają uzyskania opinii konserwatorskiej oraz prowadzenia ich pod ścisłym nadzorem archeologicznym
- linie energetyczne SN i NN, wymagają utrzymania odpowiednich zgodnych z przepisami stref ochronnych dla budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej; należy dążyć , zwłaszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej, do systemu skablowania linii energetycznych – zasilających
- kolizyjność lokalizacji obiektów kubaturowych i dominant (obiekty, kominy, maszty), przysłaniających obiekty i obszary cenne krajobrazowo i kulturowo
- na obszarze gminy, występują obowiązujące i projektowane strefy ochronne od obszarów i obiektów chronionych lub uciążliwych

Cele strategiczne

Ogólnie ujmując, celem rozwoju gminy jest osiągnięcie stabilnego (trwałego, zrównoważonego) rozwoju zapewniającego zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców, warunków umożliwiających podniesienie poziomu jakości życia, jak również warunków umożliwiających zaspokojenie potrzeb następnych pokoleń, czyli zachowanie równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. W rozwoju tym powinny być zachowane właściwe relacje między celami szczegółowymi, wyrażającymi następujące aspekty tego rozwoju:

- a) ekonomiczne i społeczne,
- b) przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne, z naciskiem na ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych środowiska

Cele ekonomiczne mają zapewnić efektywny, wielostronny rozwój gospodarczy gminy, przede wszystkim obniżenie bezrobocia i wzrost jakości życia mieszkańców.

Główną gałęzią gospodarki gminy jest rolnictwo, dlatego należy stopniowo zmieniać strukturę gospodarstw rolnych, tworzyć warunki do intensywnej produkcji rolnej na obszarach najlepszych pod względem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, rozwijać rolnictwo integrowane oraz przemysł rolno-spożywczy.

Korzystne warunki przyrodnicze stymulują rozwój turystyki i wypoczynku głównie w formach eko- i agroturystyki.

Należy też przygotować tereny dla działalności gospodarczej i usługowej oraz tworzyć system preferencji dla osób rozpoczynających działalność gospodarczą

Cele społeczne ukierunkowane są na obniżanie bezrobocia oraz poprawę jakości życia mieszkańców poprzez rozwijanie infrastruktury społecznej i porządkowanie struktury przestrzennej gminy decydujących o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi, wypoczynku. W tym kierunku należy zmodernizować istniejące zasoby mieszkaniowe oraz wydzielić rezerwy terenowe pod zabudowę mieszkaniową. Konieczny będzie rozwój infrastruktury technicznej (rozbudowa i modernizacja systemów istniejących oraz budowę systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i utylizacji nieczystości stałych), społecznej oraz komunikacyjnej gminy.

Cele przyrodnicze wyrażają się w ochronie i racjonalnym kształtowaniu środowiska przyrodniczego. Realizowane one będą przez racjonalną gospodarkę zasobami środowiska naturalnego (wody powierzchniowe i podziemne, lasy, gleby, ochrona obszarów chronionych przed szkodliwymi oddziaływaniami) oraz ograniczenie negatywnych oddziaływań ze źródeł lokalnych. Konieczne jest wzmocnienie systemu obszarów chronionych oraz ochrona węzłów i ciągów ekologicznych.

Nie można tu pominąć problemu prawidłowej gospodarki odpadami stałymi i płynnymi.

Cele kulturowe polegają na zachowaniu wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego. Osiągnięcie tych celów to ochrona istniejących obiektów i zasobów kulturowych oraz kształtowanie współczesnej zabudowy układów wsi w nawiązaniu do tradycji.

Cele przestrzenne ukierunkowane są na podnoszenie ładu przestrzennego w kształtowaniu zagospodarowania gminy przy uwzględnieniu walorów przyrodniczych i kulturowych środowiska. Jest to przede wszystkim porządkowanie zagospodarowania terenów osadniczych, przemysłowych i usługowych oraz utrzymanie harmonijnego krajobrazu otwartego na obszarze gminy o najwyższych walorach krajobrazowych.

II. POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY

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

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

Uznaje się, że konkretyzacja celu generalnego następuje poprzez dążenie do osiągnięcia celów pośrednich (także wyrażanych w polityce przestrzennej) a przede wszystkim:

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

- wykorzystanie dla rozwoju gminy zewnętrznych powiązań funkcjonalno- przestrzennych, w tym w ramach powiatu, województwa;
- tworzenie zbioru informacji stwarzających warunki dla projekcji rozwojowego image gminy, marketingu jego przestrzennych walorów dla działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej, a w tym dla działalności ofertowej o funkcji regionalnej;
- prowadzenie monitoringu gospodarki przestrzennej.

II.1. PRZYJĘTE PRIORYTETY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

W „*Studium...*” przyjęto podstawowe kierunki polityki przestrzennej:

- a) Zachowanie istniejących form zagospodarowania (lasy, zasoby wodne)
 - dążenie do zachowania i odtworzenia naturalnych form krajobrazu leśnego, dolin rzecznych i równowagi ekologicznej podstawowych ekosystemów
 - tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego, uwzględniającego i zapewniającego ochronę podstawowych procesów ekologicznych
- b) Ochrona związana głównie z wartościami przyrodniczymi i kulturowymi:
 - obszarów i obiektów przyrodniczych, wynikających z przepisów prawa, istniejących i proponowanych do ochrony
 - ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniem - niewskazana lokalizacja obiektów uciążliwych dla środowiska wodnego; na obszarze całej gminy ochronie podlegają złoża wód podziemnych w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 407 (Chełm - Zamość)
 - ochrona wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska
 - potrzeba zalesień, nieprzydatnych dla rolnictwa nieużytków
 - ochrona najlepszych gleb przed przejmowaniem na cele nierolnicze
 - konieczność ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych, wpisanych do Rejestru Konserwatorskiego i Ewidencji Konserwatorskiej /określenie polityki przestrzennej w odniesieniu do istniejących obiektów, znajdujących się w ewidencji zabytków, krajobrazu kulturowego oraz niematerialnych wartości kulturowych/
 - konieczność ochrony obiektów archeologicznych
 - udokumentowane złoża surowców mineralnych, podlegają ochronie przed zagospodarowaniem, mogącym utrudnić lub uniemożliwić ewentualne podjęcie eksploatacji
 - pilnie wymagane jest zwiększenie skuteczności oczyszczania ścieków, do poziomu gwarantującego uzyskanie przez rzeki, co najmniej III klasy czystości w związku z zaliczeniem do gmin z najwyższym niedorozwojem kanalizacji sanitarnej w stosunku do stopnia zwodociągowania:

- stosowanie zasady równoległej budowy wodociągowej i systemów kanalizacji sanitarnej
 - przyspieszenie rozwoju zbiorczych systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków
 - poprawę sposobu odbioru i oczyszczania ścieków na terenach zurbanizowanych, a w szczególności wyposażenie oczyszczalni komunalnych w urządzenia gwarantujące usuwanie związków biogenicznych likwidację studzien użytkowanych jako zbiorniki na ścieki
- c) Gruntowne przeobrażenie strukturalne rolnictwa (wg „*Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego*” i *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego*)
- gruntowna modernizacja rolnictwa i jego wszechstronnej obsługi, rozwój przetwórstwa surowców rolniczych
 - wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, prowadzący do zmniejszenia przeludnienia agrarnego, rozwój funkcji poza rolniczych
 - podniesienie kwalifikacji zawodowych rolników
 - scalenia gruntów
 - tworzenie nowych miejsc pracy poza rolnictwem
 - edukacja mieszkańców wsi
 - tworzenie wysokotowarowych gospodarstw farmerskich w restrukturyzujących się obszarach popegeerowskich
 - potrzeba melioracji i renowacji 7117 ha gruntów ornych oraz 1362 ha pozostałych gruntów (sądów, łąk i pastwisk)
 - **rozwój rolnictwa konwencjonalnego - intensyfikacja i specjalizacja rolnictwa**
- Obszar gminy predysponowany jest do intensyfikacji produkcji rolnej, z wyjątkiem obszarów prawnie chronionych. Istnieje możliwość rozwoju przemysłu rolno - spożywczego, z ukierunkowaniem na zbytną wschodnią granicę.*
- d) Aktywizacja działań związanych z rozwojem turystyki:
- rozwój turystyki w różnych formach: kwalifikowanej, ekoturystyki, agroturystyki
 - tworzenie warunków rozwoju kompleksowej obsługi turystycznej
 - wprowadzenie warunków wypoczynku, opartych na wykorzystaniu bazy noclegowej w zabudowie wiejskiej, tzw. agroturystyka
 - predyspozycja obszaru, do rozwoju rolnictwa integrowanego. wielokierunkowego w przyszłości ekologicznego

- rozwój drobnego przetwórstwa rolno - spożywczego, opartego na ekologicznych technologiach produkcji
- e) Harmonizowanie współczesnego krajobrazu i form zabudowy z wartościami krajobrazu naturalnego
- utrzymanie skali i struktury jednostek gospodarczych
 - ograniczenie rozproszenia zabudowy przez rozwój budownictwa na zasadzie
 - dogęszczania istniejących jednostek osadniczych
 - nawiązanie do odrębności regionalnej
 - podniesienie estetyki obiektów i otoczenia
 - izolowanie obiektów dysharmonijnych

Zasady ogólne organizacji przestrzeni

Funkcjonalnej:

- utrzymanie funkcji podstawowej - produkcji żywności, rozwoju rolnictwa, jego wszechstronnej obsługi, rozwoju przetwórstwa surowców rolniczych

Kompozycyjnej:

- zachowanie istniejącej kompozycji przestrzennej i funkcjonalnej

Konserwatorskiej:

- podporządkowanie się rygorom ochrony konserwatorskiej dla obszarów i obiektów architektury, urbanistyki - cennych kulturowo oraz archeologii

Przyrodniczej:

- podporządkowanie się rygorom ochrony przyrody dla obszarów i obiektów przyrodniczych oraz krajobrazu

Budowlanej:

- zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej i innej, jako uzupełnienia wolnych przestrzeni urbanistycznych i podniesienie standardu bytu ludności

Kubaturowej:

- utrzymanie wielkości kubaturowej i wysokości do 3 kondygnacji realizowanych obiektów, zapewniających klimat wiejski (tradycyjny) w zagospodarowaniu przestrzeni jednostek osadniczych

II.2. PODZIAŁ FUNKCJONALNY OBSZARY GMINY

Przyjęto trzystopniowy podział funkcjonalny jednostek osadniczych obszaru gminy Jarczów:

I - JO1 — miejscowość Jarczów

jednostka osadnicza podstawowa wiodąca - ośrodek gminny; jednostka obsługująca cały obszar gminy oraz tereny sąsiadujące w usługi administracji, kultury, sportu, turystyki, oświaty, zdrowia, przemysłu, handlu i usług innych ponad podstawowych i podstawowych oraz obsługi rolnictwa

II - JO2 — miejscowość Gródek

jednostka osiedleńcza wspomagająco - uzupełniająca obsługująca północną część gminy; funkcją podstawową jednostki jest produkcja żywności oraz funkcja uzupełniająca: handel oraz inne usługi podstawowe

III - JO3 - miejscowość Wierszyczca

jednostka osadnicza wspomagająco - uzupełniająca drugiego stopnia do obsługi północnego, centralnego obszaru gminy; funkcją podstawową jednostki jest: produkcja żywności oraz funkcje uzupełniające, do których należą - usługi podstawowe dla ludności i rolnictwa

Pozostałe jednostki osadnicze, trzeciego stopnia, stanowią wioski produkcyjne o funkcji podstawowej żywności, podstawowymi usługami dla ludności.

Wszystkie jednostki w podziale funkcjonalnym obszaru, posiadają między sobą. dogodny układ komunikacyjny - siecią dróg powiatowych i gminnych.

Niemal centralne położenie ośrodka gminnego, powoduje dogodne i sprawne jego oddziaływanie na pozostałe jednostki i obszary obsługi.

Przyjmuje się, że ośrodek gminny w Jarczowie, będzie nadal pełnił i wzmacniał swoją pozycję - głównego ośrodka obsługi gminy, w usługi ponad podstawowe i podstawowe (administracji, oświaty, kultury, sportu, zdrowia, łączności, handlu, przemysłu, rzemiosła i usług innych oraz obsługi rolnictwa).

Adaptacje i rozbudowa wymienionych funkcji oraz rozbudowa i adaptacja terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, spowodują rozwój i powiększenie przestrzenne jednostki.

- ✓ w pozostałych jednostkach osadniczych, szczególnie wspomagających drugiego stopnia (Wierszyczca i Gródek), przewiduje się adaptację, rozbudowę i modernizację istniejących funkcji i usług dla ludności, mieszkalnictwo oraz typuje tereny pod lokalizację i organizację usług podstawowych i rolniczych (biznesu związanego z rolnictwem)
- ✓ w większości jednostek produkcyjnych (wsi), wskazuje się kierunki i zasięgi terenów rezerwowych pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem funkcji usług podstawowych oraz rejonizację usług wydzielonych podstawowych (centrotwórczych)
- ✓ ze względu na ekonomikę inwestycji, czyli koszt skomunikowania i uzbrojenia terenów budowlanych oraz ochronę gleb wyższych klas bonitacyjnych, ogranicza się rozwój terenów zabudowy zagrodowej w istniejącej zabudowie kolonijnej i rozproszonej

- ✓ tereny upraw polowych - intensywnej produkcji rolnej, zwłaszcza wyższych klas bonitacji gleb (tworzące tzw. strefę żywieniową), przewiduje się do bezwzględnej ochrony; zakaz dotyczy lokalizacji zabudowy kubaturowej i wymaga zgody odpowiednich jednostek; wyjątek mogą stanowić inwestycje liniowe, komunalne oraz szczególnie związane z przeznaczeniem terenu
- ✓ w celu usprawnienia funkcjonowania gospodarki gminy i podniesienia standardów życia jej mieszkańców oraz skomunikowania zewnętrznego, konieczne jest poprawienie jakości lokalnego i ponad lokalnego systemu (układu) komunikacyjnego gminy; dotyczy to szczególnie powiązania wsi produkcyjnych z ośrodkiem gminnym (Jarczowem) oraz ośrodkami wspomagającymi (Wierszyczka i Gródek)
- ✓ podstawowym zadaniem jest ciągle podnoszenie standardu cywilizacyjnego miejscowości Jarczów, Wierszyczka, Gródek oraz pozostałych; dotyczy to zwłaszcza rozbudowy i rozwoju infrastruktury (usług administracji, oświaty, kultury, zdrowia, handlu, usług innych podstawowych i ponad podstawowych), jak również wzrostu poziomu ładu i kultury przestrzennej w zabudowie adaptowanej i nowej
- ✓ przewiduje się również podniesienie do potrzeb (całkowitego udostępnienia), standardu obsługi wsi w infrastrukturę techniczną: wodociągi, kanalizację, energię elektryczną, gaz i telekomunikację.

III. GŁÓWNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA I KIERUNKI ICH ROZWOJU (w tym zalecane wskaźniki i parametry urbanistyczne)

III.1. TERENY PRZEMYSŁU, SKŁADÓW, BUDOWNICTWA, MAGAZYNÓW I RZEMIOSŁA UCIĄŻLIWEGO

- przewiduje się możliwość adaptacji, rozbudowy i modernizacji istniejącego stanu zainwestowania i zagospodarowania terenów
- w planie „Studium...” typuje się tereny pod lokalizację obiektów przemysłu, rzemiosła uciążliwego, budownictwa, składów, magazynów itp.
- prognozowana wysokość zabudowy obiektów kubaturowych, powinna wynosić do 15m
- powierzchnia wydzielanych działek min 1500m²;
- istnieje konieczność określenia oraz zachowania wymaganych stref ochrony sanitarnej
- w zagospodarowaniu terenów, szczególnie należących do zakładów produkcyjnych, zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej i towarzyszącej - wielosezonowej wysokiej i niskiej
- **powierzchnia biologicznie czynna: min. 10% pow. terenu inwestycji,**
- **intensywność zabudowy: max. 0,9**

III.2. MIESZKALNICTWO-TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ /JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ/

- przewiduje się możliwość adaptacji, rozbudowy i uzupełnienia budynków i obiektów w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej, szczególnie znajdujących się w dobrym i średnim stanie technicznym
- typuje się tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego
- wysokość zabudowy dla budynków zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej do 12m; obiekty towarzyszące zabudowie zagrodowej: budynki inwentarskie, składowe, gospodarcze i inne - do wysokości 1 kondygnacji
- powierzchnia nowo wydzielanych działek min 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1500 dla zagrodowej
- funkcją uzupełniającą dla tych terenów, powinny być usługi podstawowe i ogólnomiejskie dla ludności, zlokalizowane w budynkach mieszkalnych lub obiektach wydzielonych
- proponuje się aby nowoprojektowane budownictwo jednorodzinne i zagrodowe, nawiązywało w swym charakterze do architektury regionalnej np. wysokie dachy / w oparciu o dokumentację indywidualne/
- powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: max. 0,8

III.3. USŁUGI PODSTAWOWE I PONADPODSTAWOWE - PUBLICZNE I KOMERCYJNE

Na terenach jednostek osadniczych, w obszarze gminy Jarczów, zlokalizowanych jest szereg usług ogólnomiejskich - podstawowych i ponadpodstawowych. Usługi te w większej mierze, zróżnicowanej funkcji i zasięgu, występują w miejscowościach, np.: Jarczów, Gródek czy Wierszczyca, predysponowanych do ośrodków wiodących i wspomagających. Lokalizacja tych usług w jednostkach (centralne położenie), przyczynia się do tworzenia tzw. „centrów usługowo – handlowych”, obsługujących ludność miejscową i przybyłą z terenów sąsiadujących.

- tereny przeznaczone pod usługi handlu i składowania (hurtownie) oraz drobnego rzemiosła, mieszczące się w obiektach wydzielonych bądź budynkach mieszkalnych, proponuje się do adaptacji i rozbudowy; typuje się tereny pod lokalizację obiektów tego typu usług: handlu, składowania, rzemiosła nieuciążliwego i innych usług;

- przewidywana wysokość zabudowy, obiektów wymienionych funkcji – do 12m; powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych min 800m²
- tereny przeznaczone pod usługi oświaty (gimnazjum, szkoły podstawowe, przedszkole) - mieszczące się w zespołach obiektów wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, przewiduje się przeznaczyć do adaptacji, modernizacji i remontu; przewidywana wysokość zabudowy, obiektów wymienionych funkcji – do 15m; powierzchnia wydzielanych działek budowlanych min 1000m²;
- tereny usług kultury (kultu), takich jak: dom kultury, kościoły, świetlice, kluby itp.; dla tych obiektów również przewiduje się możliwość adaptacji i rozbudowy; w obiektach zabytkowych przed przystąpieniem do możliwej inwestycji, wymagana jest opinia i zgoda Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; przewidywana wysokość zabudowy, obiektów wymienionych funkcji – do 15m; powierzchnia wydzielanych działek budowlanych min 1000m²;
- usługi łączności i telekomunikacji, które obecnie zlokalizowane są w obiektach wydzielonych lub pomieszczeniach obiektów innych funkcji podstawowych, przewiduje się do adaptacji, rozbudowy i uzupełnienia;
- usługi zdrowia (ośrodek zdrowia wraz z gabinetami lekarskimi oraz apteki), mieszczące się w obiektach wydzielonych lub pomieszczeniach budynków innych funkcji, proponuje się przeznaczyć do adaptacji, rozbudowy i modernizacji;
- obiekty i urządzenia technicznej obsługi rolnictwa (warsztaty, magazyny, stacje paliw, byłe zlewnie mleka); budynki i urządzenia wymienionych funkcji, szczególnie te znajdujące się w dobrym i średnim stanie technicznym, przeznaczyć należy do adaptacji, rozbudowy i modernizacji; ponadto należy przewidzieć również możliwość zmiany istniejących funkcji i przeznaczenia istniejących obiektów na inne funkcje, np.: handlu, rzemiosła, składów czy innych usług nieuciążliwych; przewidziana wysokość zabudowy obiektów kubaturowych do 15 m; powierzchnia wydzielanych działek budowlanych min 1000m²;
- tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku; obiekty i urządzenia istniejące wymienionych funkcji (boiska sportowe, place gier i zabaw itp.), należy przeznaczyć do adaptacji, rozbudowy i modernizacji; typuje się również możliwość przeznaczenia terenów dla zlokalizowania obiektów i urządzeń, pod wyżej wymienione funkcje; wysokość zabudowy obiektów wchodzących w ich skład do 15 m; powierzchnia wydzielanych działek budowlanych min 1000m²
- tereny usług innych, takich jak: biblioteki, kluby, remizo - świetlice OSP, rzemiosło nieuciążliwe oraz usługi stanowiące kategorię nieuciążliwych; rodzaje i funkcje wymienionych usług, mieszczące się w obiektach wydzielonych lub zespołach i budynkach o innych funkcjach podstawowych, należy przewidzieć do adaptacji, rozbudowy lub modernizacji; typuje się tereny pod możliwe realizacje wymienionych usług; przewidywana wysokość zabudowy obiektów kubaturowych do 15 m; architektonicznie obiekty powinny posiadać cechy typowej zabudowy regionalnej; powierzchnia wydzielanych działek budowlanych min 1000m²;
- tereny i obiekty, wchodzące w skład urządzeń produkcji rolnej – handlowo -uprawowej, o funkcji: hodowlanej, magazynowej, składowej, gospodarczej, administracyjno-biurowej i innej zbliżonej, należy przewidzieć do adaptacji, modernizacji, rozbudowy i remontu;

- możliwa jest również zmiana dotychczasowej funkcji wyżej wymienionych obiektów na inną bądź wprowadzenia do istniejących obiektów, innych, np.: handlu, rzemiosła, produkcji przemysłowej z warunkiem zachowania wymaganych stref ochronnych; proponowana wysokość zabudowy, obiektów dla pełnienia tych funkcji do 15m; w zagospodarowaniu terenów działki, przewidzieć należy zorganizowanie zieleni izolacyjnej, towarzyszącej, wysokiej i niskiej wielosezonowej; powierzchnia wydzielanych działek budowlanych min 1000m²;
- tereny urządzeń komunikacji samochodowej oraz technicznej obsługi komunikacji (stacje paliw, przystanki, parkingi); obiekty i urządzenia tejże funkcji, przeznaczyć należy do adaptacji, modernizacji i rozbudowy;
- usługi administracji, czyli: obiekty Urzędu Gminy, instytucji społecznych, politycznych związków, banków, itp.; usługi te funkcjonujące w wydzielonych obiektach bądź w zespołach obiektów, jako funkcje uzupełniające, przeznacza się do adaptacji i zabudowy; należy dążyć, aby rozwój wymienionych funkcji w zależności od kategorii i potrzeb, funkcjonował we właściwych pomieszczeniach i obiektach.

III.4. OBSZARY I OBIEKTY ZABYTKOWE

- ✓ na terenie gminy Jarczów, znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, które podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej, wszelkie zamierzenia realizacyjne dotyczące tych obiektów, wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- ✓ na terenie gminy Jarczów, znajdują się również obiekty historyczne i stanowiska archeologiczne, umieszczone w ewidencji konserwatorskiej; prace inwestycyjne dotyczące tych obiektów i stanowisk archeologicznych, wymagają uzyskania opinii konserwatorskiej, a wykonanie prac ziemnych w obszarze stanowisk archeologicznych, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym; w uzasadnionych przypadkach może zaistnieć konieczność wykonania badań wyprzedzających
- ✓ obowiązuje zakaz obudowywania historycznych obiektów, budynkami gospodarczymi i dysharmonizującymi
- ✓ zaleca się zachowanie i ochronę figur, kapliczek oraz krzyży przydrożnych wraz z towarzyszącym im drzewostanem
- ✓ obowiązuje ochrona zieleni, takiej jak: cmentarna, aleje, szpalery, starodrzew
- ✓ ochronie podlegają cmentarze z zachowanymi, historycznymi nagrobkami, układem alejek i drzewostanem
- ✓ zaleca się, aby nowoprojektowane budownictwo nawiązywało, zarówno skalą zabudowy jak i bryłą do lokalnych tradycji i regionalnych form architektury, z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych

- ✓ w przypadku, gdy obiekt znajduje się w ewidencji gminnej (oprócz zabudowy mieszkalno - gospodarczej), przed ich rozbiórką należy wykonać inwentaryzację i złożyć odpowiednie dokumenty do archiwum WKZ.

III.5. TERENY ZIELENI

Na obszarze ośrodka gminnego, występują następujące rodzaje zieleni, pełniące określone funkcje:

Zieleń cmentarna

Tereny zieleni cmentarzy wyznaniowych czynnych czy też zamkniętych, przeznaczyć należy do ochrony, adaptacji, uzupełnienia i pielęgnacji.

Tereny cmentarzy będących pod ochroną konserwatorską lub zewidencjonowanych (cmentarze z zachowanymi historycznymi nagrobkami, układem alejek i zachowanym drzewostanem), wyłączone są z wszelakich prac inwestycyjnych, ewentualnie po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zieleń parkowa

Tereny zieleni parkowej, urządzonej ogólnodostępnej w stanie istniejącym w formie zorganizowanych większych powierzchni na terenie gminy nie występują. Pozostałości parków dworskich w miejscowościach: Korhynie (wpisane do rejestru zabytków), Chodywańce (znajdujący się w ewidencji zabytków). Jakiegokolwiek prace inwestycyjne prowadzone na tych terenach, wymagać będą uzyskania zezwolenia konserwatorskiego na prace inwestycyjne w obszarze parków zabytkowych figurujących w rejestrze zabytków.

Wskazuje się rezerwy terenowe dla organizowania zieleni parkowej zorganizowanej, ogólnie dostępnej, głównie w miejscowościach: Jarczów, Gródek, Wierszyczka. Na proponowanych terenach, wskazuje się możliwość lokalizacji obiektów parterowych, pełniących funkcję usługowe: handel, mała gastronomia, kultury i innych nieuciążliwych oraz budynki wchodzące w skład tzw. małej architektury.

Zieleń osiedlowa - towarzysząca

Tereny zieleni ogólnie dostępnej, urządzonej - związane są z zabudową wielorodzinną oraz usługową. Pełni rolę rekreacyjną, dekoracyjną oraz jako ekranów izolacyjnych. Tereny te przeznacza się do adaptacji i dalszego urządzenia i powiększania, stałej pielęgnacji i wzbogacania.

Dużą rolę w pozyskaniu nowych terenów zieleni publicznej oraz użytkownicy i zarządcy terenów publicznych i ogólnie dostępnych. W przyszłości przewiduje się możliwość lokalizacji parterowych obiektów - kiosków, pawilonów (usług handlu), małej gastronomii czy też innych obiektów nieuciążliwych.

Zieleń nieurządzona

Tereny zieleni nieurządzonej wysokiej i niskiej wielosezonowej, pełnią zazwyczaj funkcję ekranów izolacyjnych dla terenów i obiektów uciążliwych dla otoczenia, towarzyszą różnym obiektom najczęściej usługowym, wchodzą w zespoły zieleni parkowej. Tereny wymienionej zieleni występują zazwyczaj w postaci drzew i krzewów różnych gatunków. Spełnia ponadto, w wielu

przypadkach, rolę fragmentów korytarzy i sięgaczy ekologicznych. Zielen ta podlega ścisłej ochronie i zalecanej odnowie -powiększaniu.

Tereny zieleni leśnej

Tereny te stanowią głównie obszary lasów państwowych i prywatnych. Powierzchnia gruntów leśnych wynosi - 1508 ha, co stanowi 14% ogólnej powierzchni gminy. Drzewostan lasów, to głównie: lipa, dąb, buk i grab. Przewiduje się maksymalną ochronę istniejącego starodrzewu leśnego. Na terenach tych obowiązuje zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu, wyjątek stanowią jedynie inwestycje liniowe. Wskazuje się tereny i obszary przewidywane do zalesień i uzupełnień istniejącego starodrzewu.

III.6. TERENY WÓD OTWARTYCH

Tereny wód otwartych: zbiorniki wodne, rzeki, cieki wodne wraz z obszarami sąsiadującymi, współtworzą fragmenty ciągów systemów ekologicznych. Podlegają one ścisłej ochronie środowiskowej przed zanieczyszczeniem. Zbiorniki wodne, poza podstawową rolą retencji i hodowli rybnej stanowić mogą dogodne tereny dogodne do organizowania wypoczynku i rekreacji. Wskazuje się tereny i obszary proponowane i przewidywane pod lokalizację usług: sportu, turystyki i rekreacji (ośrodków sportu, campingów, pól namiotowych, itp.). Przewidywana wysokość zabudowy obiektów kubaturowych - 2 kondygnacje z ewentualnym poddaszem użytkowym (do 15m). Proponuje się aby nowoprojektowane budynki nawiązywały do form regionalnych, w oparciu o dokumentację indywidualne.

III.7. ŁĄKI, PASTWISKA I UPRAWY POLOWE

Obowiązuje ochrona gruntów rolnych, zwłaszcza wysokich klas bonitacji gleb. Należy dążyć do maksymalnej ich ochrony oraz dogłębnej analizy w wyborze wariantów przed ich przeznaczeniem pod inwestycje. Określone tereny łąk i pastwisk, a przede wszystkim gruntów ornych, stanowią obszary produkcji rolnej - podstawowej funkcji gminy. Na terenach tych istnieje zakaz i ograniczenie lokalizacji obiektów kubaturowych.

Wyjątek stanowią:

- inwestycje liniowe
- inwestycje ściśle związane z przeznaczeniem terenu (zabudowa zagrodowa)
- inwestycje w zakresie energetyki wiatrowej w strefie w której dopuszcza się lokalizację farm wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi (zasięg strefy oznaczony jest na rysunku studium).

W strefie, w której dopuszcza się lokalizację farm wiatrowych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi:

- lokalizację turbin wiatrowych dopuszcza się pod warunkiem:

- Zastosowania takich parametrów pracy elektrowni wiatrowej, aby nie spowodować uciążliwości w zakresie hałasu, w zakresie promieniowania niejonizującego, emisji zanieczyszczeń oraz wibracji dla terenów wyznaczonych w planie i terenów sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę i na pobyt stały ludzi
- zachowania odległości:
 - co najmniej 50m od dróg publicznych,
 - - co najmniej 200m od lasu;
 - zachowania następujących parametrów i wskaźników zabudowy:
 - maksymalna wysokość wieży - 105 m nad poziom terenu,
 - maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej - 165 m nad poziom terenu,
 - maksymalna moc nominalna elektrowni wiatrowej - 2MW;
- zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, urządzeń technicznych i infrastruktury niezbędnych do prowadzenia działalności rolniczej
- dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametru wiatru w ramach infrastruktury technicznej towarzyszącej elektrowni wiatrowej

Gmina posiada bardzo dobre warunki do rozwoju produkcji rolnej.

Problemy rozwoju rolnictwa to:

- rozdrobnienie gospodarstw indywidualnych
- niska opłacalność produkcji rolnej i brak zbytu
- brak zakładów przetwórczych - surowcowy charakter produkcji
- bardzo wysokie zatrudnienie w rolnictwie

Główne kierunki rozwoju gminy, to:

- gruntowna modernizacja rolnictwa i jego obsługi (tworzenie drobnych zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego, tworzenie grup producenckich, rynków zbytu)
- intensyfikacja i specyfikacja produkcji rolnej
- wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, a w pierwszej kolejności ośrodka gminnego, który powinien być inicjatorem wszelkich przedsięwzięć

III.8. OBSZAR LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW

Na terenie Gminy wyznacza się obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (farmy fotowoltaiczne) z uwzględnieniem ich strefy ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Obszary te wyznaczone są na terenach łąk i pastwisk. Strefa ochronna zawarta jest w granicy wyznaczonych obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

W terenach rolnych, stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy nie większej niż 1000 kW.

W terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację mikroinstalacji służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych oraz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Na terenie gminy zlokalizowane są elektrownie wiatrowe. W studium oznaczone zostały lokalizacje elektrowni wiatrowych.

IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

IV.1. ZASOBY PRZYRODY OŻYWIONEJ

Obszary Natura 2000

Część terenu gminy (głównie doliny rzeczne) objęta jest systemem obszarów Natura 2000. Występują tu następujące obszary:

➤ Obszary Specjalnej Ochrony Siedlisk

- PLH 060042 ~~Dolina Szyszły~~ Łąki nad Szyszłą

Obszar obejmuje dolinę rzeki Szyszły od wsi Zawady (na zachodzie) po szosę łączącą wsie Dyniska Stare i Dębina (na wschodzie).

Ochroną objęto dobrze zachowane, rozległe płaty łąk zmiennowilgotnych w ekstensywnie użytkowanej dolinie. Występują tu rzadkie zbiorowiska: *Cladietum marisci* i zbiorowisko z *Schoenus ferrugineus*. W miejscach dawnej eksploatacji torfu zlokalizowane są dobrze wykształcone, bardzo bogate florystycznie torfowiska węglanowe. Łącznie stwierdza się tu występowanie 7 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG i 7 gatunków z Załącznika II tej dyrektywy. Obszar ten jest bardzo ważny dla zachowania lipiennika Loesela *Liparis loeseli*. Znaleziono na tym obszarze jedno z czterech stanowisk występowania starca wielkolistnego *Senecio macrophyllus* w Polsce (stanowiska na zachodniej granicy zasięgu).

Zagrożenie dla obszaru stanowią:

- działania mające na celu zmianę stosunków wodnych (odwadnianie),
- intensyfikacja stosowania nawozów sztucznych,
- naturalna sukcesja roślinności w wyniku zmniejszenia intensywności użytkowania,
- wypalanie łąk,
- eksploatacja torfu (w niektórych miejscach).

Obszar nie jest objęty inną formą ochrony przyrody

▣ PLH 060029 Żurawce

Obszar obejmuje 3 wydłużone pagórki, zbudowane z margli górnokredowych, wznoszące się wśród pól uprawnych, na lewym zboczu doliny Sołokiji. W części południowej teren ulega stopniowemu obniżeniu do 299-294 m npm. Zbocza pagórków poprzecinane są wąwozami o głębokości od około 20 m w części północnej do ok. 10 m w części południowej.

Obszar stanowi jeden z najcenniejszych na Lubelszczyźnie płatów roślinności kserotermicznej - rodzaju siedliska z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, z gatunkami zagrożonymi w Polsce, bogatą florą storczykowatych, m. in. liczną populacją obuwika pospolitego *Cypripedium calceolus* - gatunku z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz storczyka purpurowego *Orchis purpurea* (ponad 200 os.).

Stanowi ponadto ostoję rzadkiej kserotermicznej fauny, występuje tu m.in. smużka stepowa (pierwsze odnalezione stanowisko w Polsce, położone na granicy zasięgu).

Obszar obejmuje rezerwat przyrody "Machnowska Góra" (25,3 ha; utworzony w 2003; zlokalizowany poza granicami gminy Jarczów) oraz dwa użytki ekologiczne: Korhynie (5,7 ha; 1996; zlokalizowany w gminie Jarczów) i Żurawce (3,5 ha; 1996; zlokalizowany poza granicami gminy Jarczów)

➤ Specjalne Obszary Ochrony

▣ PLB 060018 Dolina Szyszły

Obszar obejmuje dolinę rzeki Szyszły od wsi Zawady (na zachodzie) po szosę łączącą wsie Dyniska Stare i Dębina (na wschodzie).

Ochroną objęto dobrze zachowane, rozległe płaty łąk zmiennowilgotnych w ekstensywnie użytkowanej dolinie. Występują tu rzadkie zbiorowiska: *Cladietum marisci* i zbiorowisko z *Schoenus ferrugineus*. W miejscach dawnej eksploatacji torfu zlokalizowane są dobrze wykształcone, bardzo bogate florystycznie torfowiska węglanowe.

W ostoi Dolina Szyszły stwierdzono występowanie co najmniej 15 gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Liczebność jednego gatunku (dubelta) mieści się w kryteriach wyznaczania ostoi ptaków wprowadzonych przez BirdLife International. Ponadto 9 spośród stwierdzonych tu gatunków zostało zamieszczonych na liście zagrożonych ptaków w Polskiej czerwonej księdze zwierząt. Jest to jedna z 10 najważniejszych ostoi dubelta w Polsce, a także miejsce sporadycznego występowania wodniczki.

Zagrożenie dla obszaru stanowią:

- zaniechanie dotychczasowego użytkowania rolnego,
- penetrowanie siedlisk przez ludzi i zwierzęta domowe,
- hałas,
- kłusownictwo,
- zmiana stosunków wodnych (odwadnianie)
- intensyfikacja stosowania nawozów sztucznych
- naturalna sukcesja roślinności w wyniku zmniejszenia intensywności użytkowania,
- wypalanie łąk,
- eksploatacja torfu

Obszar nie jest objęty inną formą ochrony przyrody.

□ PLB060017 Zlewnia Górnej Huczwy

Obszar obejmuje zlewnię górnego biegu rzeki Huczwy oraz 2 kompleksy stawów rybnych: w Łaszczowie i Zimnie. Łąki w dolinie Huczwy i jej dopływów są w znacznym stopniu zmeliorowane i użytkowane jako łąki kośne, choć nie brak rozległych tutrzycowisk i niewielkich starorzeczy oraz pasów zakrzaczeń. Niewielkie fragmenty zlewni ulegają powtórnemu zabagnieniu. Na stawach prowadzi się intensywną gospodarkę rybacką. Stawy w Zimnie posiadają niewiele roślinności szuwarowej. Na stawach w Łaszczowie powierzchnia szuwarów jest znacznie większa.

W obszarze tym stwierdzono występowanie co najmniej 24 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 8 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Obszar stanowi bardzo ważną ostoję derkacza, zielonki i dzięcioła białoszyjnego. W okresie lęgowym obszar zasiedla

co najmniej 1% populacji krajowej (C6) następujących gatunków ptaków: bączek (PCK), derkacz, dzięcioł białoszyi, zielonka (PCK); stosunkowo wysoką liczebność (C7) osiąga bąk (PCK).

Zagrożenie dla obszaru stanowią:

- melioracje,
- zanieczyszczenie wód pochodzenia rolniczego,
- intensyfikacja gospodarki stawowej,
- wypalanie roślinności łąkowej i szuwarowej,
- wyrąb starodrzewu i drzew dziuplastych,
- penetrowanie siedlisk przez ludzi i zwierzęta domowe,
- lokalizacja składowisk odpadów komunalnych.

Występują tu następujące formy ochrony (zlokalizowane poza granicami gminy Jarczów):

- Rezerwat Przyrody: Skarpa Dobużańska (5,1 ha)
- Użytek Ekologiczny: Stawy Łaszcowieckie

□ **PLB060021 Dolina Sołokiji**

Ostoja leży w granicach mezoregionu Rostocze Środkowe i Równina Bełzka. Obejmuje dolinę rzeki Sołokiji od Tomaszowa Lubelskiego do granicy z Ukrainą. Sołokija płynie naturalnym korytem, z zachowanymi meandrami i starorzeczami. W odcinku przygranicznym jej dolinę wypełniają rozległe, nieużytkowane łąki i ugory. Lasy zajmujące w ostoi ponad 1/4 powierzchni, występują w mozaikowym układzie z gruntami rolnymi, głównie z prawej strony dorzecza, pozostając w ekologicznej łączności z lasami Rostocza. Przeważają tu drzewostany sosnowe z domieszką liściastych (głównie dębu i olchy). Wzdłuż koryta zachowały się płaty olsów oraz podmokłych borów sosnowych. Ostoja obejmuje również 5 kompleksów stawów rybnych oraz kilka małych, śródlęśnych stawów. Rolnictwo prowadzone na obszarze ma charakter intensywny.

W ostoi stwierdzono występowanie co najmniej 19 gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Liczebność jednego gatunku (dzięcioła białoszyjowego) spełnia kryteria wyznaczania ostoi ptaków wprowadzone przez BirdLife International. Ponadto 7 z tych gatunków zostało wymienionych w Polskiej czerwonej księdze zwierząt.

Zagrożenie dla obszaru stanowią:

- wypalanie roślinności,
- niedostosowane do biologii ptaków terminy prowadzenia zabiegów,
- intensyfikacja gospodarki stawowej,
- hałas jak również penetrowanie siedlisk przez ludzi i zwierzęta domowe,
- drogi kołowe oraz rozbudowa infrastruktury turystycznej.

Obszar nie jest objęty inną formą ochrony przyrody

Rezerваты przyrody

„ *Las Lipowy w uroczysku Bukowiec* ” - częściowy, leśny, o powierzchni 11,58 ha: celem ochrony jest zachowanie fragmentu lasu lipowego naturalnego pochodzenia. Jeszcze na pocz. XX w. gatunkiem panującym na obszarze obecnego rezerwatu był dąb. Zaś domieszkę stanowił buk, lipa i grab. Silne mrozy zimą 1928/29 r. spowodowały bardzo duże szkody w drzewostanach dębowych, ucierpiał również buk. Usunięto wówczas ponad 300 drzew. Taka sytuacja stworzyła warunki do rozwoju lipy, która w warunkach bardzo żyznego siedliska weszła w górne piętro, stając się gatunkiem głównym. Pojedyncze egzemplarze lipy osiągają 100 cm w pierśnicy i 29 m wysokości. Dąb jest obecnie w rezerwacie gatunkiem ustępującym, bardzo słabo odnawiającym się wskutek zacienienia. Kilka drzew ma charakter pomnikowy i osiąga 120 cm w pierśnicy oraz 29 m wysokości. Znaczny udział w drzewostanie rezerwatu ma buk, który miejscami tworzy piętro podokapowe, miejscami zaś jest gatunkiem współpanującym. Buk występuje na obszarze całego rezerwatu, wykazując dużą dynamikę rozwoju i wytrzymując konkurencję grabu. Odnawia się w sposób naturalny. Około 10. buków ma charakter pomnikowy, osiągając 86 - 112 cm w pierśnicy i wysokość 28 - 35 m. W domieszce występuje również sosna, brzoza, wierzba, klon pospolity, jawor, osika, czereśnia i wiązy /górski i polny/.

Z roślin chronionych na terenie rezerwatu występuje wawrzynek wilczełyko, orlik pospolity, lilia złotogłów, podkolan biały, kruszczyk szero kol istny, listera jajowata i śnieżnik leśny.

Podstawę prawną stanowi zarządzenie MliPD z dnia 7 października 1967 r. /MP Nr 60. poz. 285/

Pomniki przyrody

Dąb szypułkowy -wysokość 15 m, w obwodzie 300 cm; zlokalizowany w Kol. Gródek przy drodze z cegielni do lasu w odległości 300 m od ściany lasu /Orzeczenie Nr 1 wojewody Zamojskiego z dnia 24 marca 1987 r.(Dz. Urz. Woj. Zamojskiego z 1987 r. Nr 1 poz. 37)/

Aleja składająca się z 26 lip drobnolistnych - wysokość od 20 do 25 m, w obwodzie 132 - 420 cm; zlokalizowane w Chodywańcach w parku podworskim /Orzeczenie Nr 1 Wojewody Zamojskiego z dnia 2 grudnia 1988 r. (Dz. Urz. Woj. Zamojskiego z 1987 r Nr 16 poz.152)/

Użytki ekologiczne

Użytek ekologiczny „Korhynie”

Użytek zlokalizowany na granicy gmin Jarczów i Lubycza Królewska na lewym zboczu doliny Sołokiji. Powierzchnia 5,74 ha. Ochroną objęte zbiorowiska roślinności kserotermicznej z bardzo bogatym stanowiskiem obuwika.

Projektowany rezerwat przyrody

Stepowy rezerwat „Korhynie” - powierzchnia 5,74 ha. lokalizacja w południowo-wschodniej części gminy w rejonie istniejącego użytku ekologicznego „Korhynie”.

IV.2. USTALENIA PODSTAWOWE PRZYJĘTE Z PLANÓW NADRZĘDNYCH

W celu poprawy warunków życia w mieście Tomaszów Lubelski, ustanawia się obowiązek wprowadzenia do „*Studium...*”, strefy ochronnej terenów podmiejskich w postaci „**zielonego pierścienia**”. W obrębie **pierścienia** cenne, pod względem przyrodniczo - krajobrazowym, elementy struktury wskazuje się do ochrony indywidualnej, pozostałe przyrodnicze elementy krajobrazu przeznacza się do ochrony planistycznej. Doliny rzeczne i tereny leśne, traktuje się jako główne kierunki zasilania ekologicznego systemu przyrodniczego miasta.

Zasady ochrony i rozwoju przestrzennego terenów aktywnych biologicznie, polegają na:

- ochronie ciągłości przestrzennej biotopów /zwłaszcza leśnych i łąkowych/, poprzez zapobieganie ich izolacji i fragmentacji
- stopniowym przejściu w intensywności zagospodarowania, pomiędzy zabudową a terenami pełniącymi funkcje przyrodnicze

Wprowadza się ochronę fizjonomii krajobrazu, w formie **strefy otwartego krajobrazu rolniczego**, wymagającego ochrony przed zabudową.

W obrębie strefy wyznacza się **teren wymagający kompensacji przyrodniczej**, na obszarze którego sposób zagospodarowania oparty jest na zasadach określonych w art. 3 ustawy „*Prawo ochrony środowiska*”.

Przez obszar gminy przebiega korytarz ekologiczny „*Doliny Huczwy i lasów Grzędy Sokalskiej*”, łączący Krasnobrodzki Park Krajobrazowy z projektowanym Tyszowieckim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W obrębie gminy korytarz obejmuje Las Bukowiec. Korytarz obejmuje się ochroną ustanawiając wymóg zachowania i kształtowania jego drożności ekologiczno - przestrzennej.

W „*Studium...*” przewiduje się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z rangi istniejących i projektowanych obszarów chronionych w gminie oraz terenach otaczających:

- ✓ europejski system obszarów chronionych, obejmujący istniejące i projektowane obszary Natura 2000 i ostoje CORINE biotopes
- ✓ projektowany krajowy system obszarów chronionych, obejmujący system funkcjonalny ECONET - PL oraz istniejący system prawnej ochrony siedliskowo -gatunkowej /parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu/
- ✓ regionalny system obszarów chronionych, obejmujący w/w obszary oraz użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo - krajobrazowe, stanowiska dokumentacyjne, pomniki przyrody oraz miejsca rozrodu i regularnego przebywania chronionych gatunków ptaków i stanowiska roślin chronionych
- ✓ różnej rangi korytarze ekologiczne

- ✓ ostoje zwierząt, wyznaczone w operatach urządzeniowych Nadleśnictw, na podstawie przepisów ustawy o lasach oraz miejscach rozrodu i regularnego przebywania zwierząt, wyznaczone przez Wojewodę, na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody bez wrysowywania granic w rysunek planu i podawania szczegółowej lokalizacji w tekście uchwały.

Należy uwzględnić również uwarunkowania wynikające z faktu udokumentowania złóż surowców naturalnych oraz złóż torfu; występowania chronionych gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony lasów, w tym występowania lasów chronionych; wynikające z obowiązku ochrony istniejących i projektowanych ujęć wód podziemnych oraz GZPW Nr 407.

Ponadto w „*Studium...*” należy:

- ✓ uwzględnić ustalenia sfery ekologicznej planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego
- ✓ wyznaczyć tereny zagrożone powodzią i uwzględnić ustawowe ograniczenia w ich zagospodarowaniu /Prawo wodne/
- ✓ zidentyfikować model funkcjonowania przyrody w obszarze gminy w powiązaniu z terenami otaczającymi i ustalić podstawowe zasady funkcjonowania i ochrony systemu przyrodniczego gminy, spójnego z w/w systemami /europejski, krajowy, regionalny/, za pośrednictwem lokalnych korytarzy ekologicznych /dolin rzecznych oraz pasm leśnych/; szczególną uwagę należy zwrócić na drożność lokalnych korytarzy ekologicznych w aspekcie barier antropogenicznych.

Przez teren gminy przebiega korytarz ekologiczny „Doliny Huczwy i lasów Grzędy Sokalskiej”; obejmuje się ochroną ustanawiając wymóg zachowania i kształtowania jego drożności ekologiczno przestrzennej:

▪ **zakaz:**

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

▪ **nakaz:**

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

▪ **zalecenia:**

- kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych /łąk, zadrzewień/

- - restytucji użytków zielonych, kosztem gruntów ornych
- - prowadzenia dróg po estakadach
- na obszarze całej gminy ochronie podlegają złoża wód podziemnych w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 407 na zasadach określonych w „*Dokumentacji określającej warunki hydrologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407*” (Chełm - Zamość)
- wymagane jest pilne przeciwdziałanie erozji wodnej powierzchniowej oraz bardzo pilne erozji wąwozowej
- ochronie podlega korytarz ekologiczny „Doliny Huczwy i lasów Grzędy Sokalskiej”

zakazy:

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

nakazy:

- likwidacji obiektów destrukcyjnych
- poszerzania (lub wykonywania) przepustów w przecinających korytarza nasypach drogowych i kolejowych

zalecenia:

- kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień)
- restytucji użytków zielonych, kosztem gruntów ornych
- prowadzenia dróg po estakadach

Ponad to na terenie gminy pilnie wymagane jest podniesienie klas czystości wód powierzchniowych (rzek) do co najmniej III klasy czystości; gmina zaliczana jest obecnie do jednej z najwyższym niedorozwojem kanalizacji sanitarnej oraz zaopatrzenia w wodę

- stosowanie zasady równoległej budowy sieci wodociągowej i systemów kanalizacji sanitarnej
- przyspieszenie rozwoju zbiorczych systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków
- poprawę sposobu odbioru i oczyszczania ścieków na terenach zurbanizowanych, a w szczególności wyposażenie oczyszczalni komunalnych w urządzenia gwarantujące usuwanie związków biogenicznych
- likwidację studzien użytkowanych jako zbiorniki na ścieki

IV.3. METODA OPRACOWANIA SYSTEMÓW PRZYRODNICZYCH

System przyrodniczy gminy, to celowo wyodrębniona część obszaru gminy pełniąca nadrzędne funkcje przyrodnicze (klimatyczne, hydrologiczne, biologiczne) oraz podporządkowane im funkcje poza przyrodnicze (mieszkaniowe, wypoczynkowe), składające się z obszarów węzłowych - węzłów /źródeł zasilania/ oraz korytarzy i sięgaczy /dróg zasilania/, powiązanych ze sobą i z regionalnym systemem przyrodniczym, procesami wymiany materialno - energetycznej.

Korytarze ekologiczne

Korytarze ekologiczne są podstawowymi elementami tranzytowymi (łącznikowymi), systemu przyrodniczego, składającymi się z odpowiednio dobranych i wzajemnie powiązanych geokompleksów, łączących obszary węzłowe i węzły oraz regionalny system przyrodniczy w funkcjonalną całość. Określa się je jako biokorytarze, ciągi ekologiczne.

Ich podstawową funkcją jest zapewnienie ciągłości SPM, poprzez stworzenie odpowiednich warunków dla przepływu materii, energii i informacji pomiędzy jego elementami. W zależności od korytarza, może nim być skoncentrowany spływ wód powierzchniowych lub podziemnych (korytarz hydrologiczny, bierny lub czynny), migracja roślin lub zwierząt (korytarz biologiczny). Charakterystycznymi cechami korytarzy są: wielkość (długość, szerokość, głębokość), kształt (kierunek, krętość, nachylenie), zróżnicowanie wewnętrzne (pokrycie terenu, szerokość podłoża).

Korytarz ekologiczny „Doliny Huczwy i lasów Grzędy Sokolskiej” - przebiega po części północnej gminy, obejmując prawie cały obszar Lasów Bukowiec.

Lokalne korytarze ekologiczne

- tereny łąk pomiędzy:

Jarczów - Chodywańce - Szlatyn

Szlatyn - Łubcze

Gródek - Wola Gródecka - Kol. Gródek - Kol. Wola Gródecka

- tereny lasów:

na południe od Gródka

na wschód od Chodywaniec

„Las Rosanówka ”

na południe i na wschód od Korhyń

na północ od Przewłoki

Sięgacze

Są to obszary, tereny wspomagające elementy tranzytowe SPG, składające się z odpowiednio dobranych i wzajemnie powiązanych kompleksów, które wychodzą z obszarów węzłowych, węzłów i korytarzy, zwiększają ich oddziaływanie na tereny otaczające.

Umożliwiają i uaktywniają strefę brzegową SPG, która jest miejscem przenikania się wzajemnych wpływów systemu na otoczenie i odwrotnie. Sięgaczami mogą być np. początkowe odcinki niedużych dolin rzecznych, albo krótkie pasy zadrzewień. System przyrodniczy nie pozostaje niezależną częścią, jest powiązany z otoczeniem, z innymi geo kompleksami, które nie wchodzi w skład systemu, ale są pod jego wpływem i na niego wpływają. Kształtowanie SPG jest działaniem indywidualnym dla każdej gminy.

Sięgacze — przebiegają w okolicach: Wierszyczyna, południe i północ Jarczowa, północ Chodywańce, na wschód od Jurowa, na wschód od Nedeżowa

IV.4. WNIOSKI DLA SAMORZĄDU GMINNEGO

- Uwzględnienie przy sporządzaniu opracowań z zakresu miejscowego planu przestrzennego, kierunków i zasad działania lub zagospodarowania, wynikających z potrzeb ochrony istniejących zasobów środowiska naturalnego i kształtowania walorów krajobrazu kulturowego.
 - maksymalna ochrona istniejących warunków percepcji i ekspozycji krajobrazu poprzez rezygnację z przeznaczenia terenów pod zabudowę, otaczających ważne (cenne) punkty widokowe o rozległych panoramach, szczególnie w kierunku terenów i obszarów zabytkowych i chronionych w pobliżu lasów Jarczów - kierunek południowy – wschód Korhynie - kierunek północ
 - ochrona, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody i wydanymi na ich podstawie przepisami prawa miejscowego, obszarów i obiektów przyrodniczych: obszarów Natura 2000, rezerwatów przyrody (istniejących i projektowanych), użytków ekologicznych i pomników przyrody;
 - ochrona przyrodniczego systemu gminy /korytarze ekologiczne, lokalne korytarze ekologiczne, sięgacze ekologiczne/
 - ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych
 - ochrona GZWP nr 407 /Obszar Najwyższej Ochrony - czas infiltracji zanieczyszczeń do wód krótszy niż 5 lat. Obszar Wysokiej Ochrony - krótszy niż 25 lat/
 - utrzymanie w jak największym stopniu i powiększenie zasięgu istniejących kompleksów leśnych i terenów użytków zielonych
- według materiałów uzyskanych przez Nadleśnictwo Tomaszów, dotyczących gruntów wnioskowanych do zalesień, są to tereny zlokalizowane:*
- a/ w Lasach Bukowiec*
 - b/ nieopodal zbiornika wodnego „Leliszka”*
 - c/ grunty Woli Gródeckiej*
 - d/ grunty Kol. Jarczów II*
- wykluczenie zabudowy w obrębie ważniejszych ciągów ekologicznych
- należą do nich tereny lasów, tereny przewidziane do zalesień, tereny pól, łąk i łęgów*

- ochrona oraz poprawa stanu zabytkowych zespołów i obiektów, założeń cmentarnych i zieleni oraz obiektów o znaczeniu historycznym lub symbolicznym, z zapewnieniem ich właściwej ekspozycji oraz odpowiednim zagospodarowaniem otoczenia
cmentarze zlokalizowane w: Chodywańce, Gródek, Jarczów, Jurów, Nedeżów, Szlatyn, Wierszyczca
 - przeciwdziałania tendencjom do nadmiernego rozproszenia zabudowy i nieuzasadnionego obudowywania granic kompleksów leśnych
 - ochrona przed niekontrolowanym przekształcaniem układów przestrzennych, a w szczególności zachowania istniejących cech zaplanowania tych układów
 - ochrona terenów zabytkowych przed degradacją
za przykład mogą tutaj służyć; zespół kościelny + cmentarz w Gródku, cerkiew + cmentarz w Jarczowie, zespół dworski w Korhyniach czy grodzisko w Jurowie
 - zachowanie istniejących osi widokowych na obiekty zabytkowe oraz wykluczenie przysłaniania ich nową zabudową
 - wprowadzenie jednorazowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu do planów miejscowych, umożliwiających kształtowanie form zabudowy i zagospodarowania terenu o wysokich walorach środowiskowych, estetycznych i na zasadzie kontynuacji tradycji
 - kształtowanie i wzmacnianie pasów zieleni towarzyszącej parkowej, ogólnie dostępnej, zorganizowanej oraz izolacyjnej między terenami mieszkalnymi, a przemysłowo – składowymi
- Propozycje włączenia do programów działalności samorządów, na najbliższe lata następujących zamierzeń i inicjatyw:
- podjęcie starań o opracowanie inwentaryzacji przyrodniczej gminy oraz projektów granicy rolno - leśnej i współpraca w tym zakresie z zainteresowanymi organami administracji, jednostkami i stronami
 - wspieranie działań na rzecz ochrony kompleksów leśnych przed dewastacją oraz zabiegów zmierzających do poprawy kondycji zdrowotnej drzewostanów
 - inicjowanie lub wspieranie inicjatyw dotyczących wprowadzenia proponowanych form prawnej ochrony krajobrazu
 - przeciwdziałanie erozji gleb, w drodze rekultywacji nieużytków poerozyjnych. odpowiedniego prowadzenia dróg i kształtowania działek
 - dążenie do likwidacji tymczasowych punktów składowania odpadów
 - zachowanie przebiegu cieków wodnych, ich obudowy biologicznej, a w razie potrzeby, wprowadzanie roślinności stanowiącej zabudowę biologiczną cieków

- w zakresie zasobów kulturowych, stanowiących jeden z podstawowych komponentów krajobrazu
 - samorząd gminy ponosi współodpowiedzialność za stan i zarządzanie środowiskiem na obszarze swojego działania; do głównych zadań gminy należy prowadzenie działań w sferze programowo - studialnej i rozwiązywanie problemów ochrony środowiska wynikających z obowiązków ustawowych; obowiązkiem gminy jest posiadanie i realizacja programów zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska swojego terenu
- Programy gminne ochrony środowiska, muszą być ukształtowane w kierunku rozwiązania problemów:
- gospodarki odpadami komunalnymi z uwzględnieniem zbiórki odpadów, segregacji, recyklingu, składowania, unieszkodliwiania i budowy nowych składowisk oraz ich rekultywacji
 - restrukturyzacji rolnictwa do wymagań Unii Europejskiej, z uwzględnieniem wymogów środowiskowych, w tym produkcji żywności zdrowej ekologicznie i rozwoju agroturystyki
 - realizacji budowy oczyszczalni ścieków i kanalizacji (system zbiorczy, grupowy i indywidualny - przydomowy)
 - zaopatrzenie w wodę ludności
 - ochrona i tworzenie terenów zielonych
 - zwiększanie lesistości i stopnia zadrzewienia
 - pro rekreacyjnej i proekologicznej odbudowy retencji wodnej
 - program edukacji ekologicznej przy udziale organizacji społecznej

V.OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, WYKORZYSTANIE ICH WALORÓW

Ochrona krajobrazu kulturowego łączy poszanowanie natury, jak również odrębności etnicznych, religijnych i lokalnych. Rozwój świadomości kulturowej powinien być realizowany w gminie poprzez pielęgnowanie tradycji regionalnych oraz ochronę dóbr kultury materialnej.

Konstytucja RP z 1997 roku w artykułach 5 i 6 mówi, że: „RP strzeże dziedzictwa narodowego, stwarza warunki upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury będącej źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju”.

Do ogólnych zasad sformułowanych na potrzeby niniejszego studium a dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego należy zaliczyć: dokumentowanie, zachowanie, ochrona i propagowanie wartości dziedzictwa kulturowego jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta z jednej strony stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości, z drugiej zaś musi godzić elementy ochrony z potrzebami adaptacji do wymogów

współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Działania prowadzone w sferze ochrony krajobrazu kulturowego powinny zmierzać do:

- zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,
- konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy, oraz innych terenów publicznych,
- zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych,
- zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
- usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych,
- dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz. U. 162 poz. 1568 z późn. zm.) ochronie i opiece podlegają zabytki ruchome, nieruchome i archeologiczne (m.in. obiekty, obszary, stanowiska, zjawiska kulturowe). Wszelkie działania przy nich muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie wynikającym z w/w ustawy.

Formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;
- 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Obiekty o walorach kulturowych należy weryfikować w gminnym programie ochrony zabytków. Również należy dążyć do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych.

W związku z powyższym w „studium” proponuje się następujące działania celem ochrony krajobrazu kulturowego:

- ✓ Wymagana jest ochrona obszarów archeologicznych o znaczeniu europejskim - sieć cmentarzysk kurhanowych: Łubcze - Hubinek - Wierszczyca. W związku z powyższym, na terenie gminy proponuje się utworzenie: Archeologicznego Parku Kulturowego

Park kulturowy tworzony jest w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej.

- ✓ Wymagane jest kształtowanie, harmonijnego krajobrazu kulturowego, poprzez:
 - kontynuowanie tradycyjnych form osadnictwa
 - utrzymanie regionalno - historycznej skali i struktury jednostek osadniczych
 - skupianie zabudowy na zasadzie kontynuowania historycznego układu i charakteru
 - w otoczeniu obiektów i zespołów zabytkowych zaleca się wprowadzanie kablowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych
 - kształtowanie form zabudowy, nawiązujących do tradycyjnego budownictwa
 - utrzymanie obiektów małej architektury, współtworzących walory krajobrazu kulturowego
- ✓ obowiązuje zakaz obudowywania historycznych obiektów, budynkami gospodarczymi i dysharmonizującymi oraz wprowadzania obiektów tymczasowych
- ✓ zaleca się zachowanie i ochronę figur, kapliczek oraz krzyży przydrożnych z towarzyszącym im drzewostanem
- ✓ obowiązuje ochrona zieleni (cmentarze, parki, szpalery, starodrzew)
- ✓ ochronie podlegają cmentarze z zachowanymi nagrobkami historycznymi, układem alejek i drzewostanem
- ✓ zaleca się, aby nowoprojektowane budownictwo nawiązywało skalą zabudowy oraz bryłą do lokalnych tradycji i regionalnych form architektury z użyciem tradycyjnych materiałów budowlanych, stosowaniem wysokich dachów z możliwością lokowania użytkowych poddaszy i wysokości zabudowy do kondygnacji — parter i poddasze użytkowe
- ✓ obowiązuje wykonanie inwentaryzacji architektonicznej dla budynków znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej, przeznaczonych do rozbiórki (oprócz zabudowy mieszkalno - gospodarczej) i złożenia do archiwum WKZ

VI. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ OBSZARU GMINY

VI.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

- Przystosowanie i rozbudowa posiadanego i częściowo zrealizowanego systemu wodociągowego, do projektowanej strategii rozwoju funkcjonalno - przestrzennego gminy, z możliwością dalszej rozbudowy na tereny nowo urbanizowane

- Źródłem zaopatrzenia winien być, tak jak dotychczas, system zasilania i dostarczania wody w odpowiedniej ilości i jakości w postaci wód podziemnych, stacji wodociągowych z uzdatnieniem wody oraz grupowych, lokalnych i indywidualnych sieci i urządzeń wodociągowych, obejmujących wszystkie jednostki osadnicze i produkcyjne w gminie
- Kierunkiem sprzyjającym rozwojowi gospodarczemu gminy jest już posiadany system zaopatrzenia w wodę z istniejących ujęć: [Łubcze](#), [Plebanka](#), [Wola Gródecka](#), dostarczających wodę dla celów bytowo - gospodarczych, produkcji rolnej i przeciwpożarowych
- Przewiduje się adaptację i modernizację ujęć wody, z uwagi na postępującą dekapitalizację urządzeń, głównie stacji wodociągowych oraz instalacji przesyłowych, poprzez wymianę ich na nowoczesne, wykonane z lepszych materiałów, zapewniające bezawaryjność, niższe koszty eksploatacji i zużycie energii elektrycznej
- W perspektywie przewiduje się całkowite zwodociągowanie terenów budowlanych, istniejących oraz terenów przewidywanych do zabudowy w poszczególnych jednostkach osadniczych gminy
- Należy bezwzględnie chronić i zabezpieczać ujęcia wód podziemnych, poprzez opracowanie i wprowadzenie stref ochronnych dla wszystkich studni wodociągowych w oparciu o Dz. U. Nr 116 z dnia 12 grudnia 1991 r. poz. 504 oraz projektów ich zagospodarowania
- Dla miejscowości Jarczów, Gródek i Wierszczyca – zabezpieczyć lokalizację w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego i realizację ujęć oraz urządzeń poboru wody, przeznaczonych do celów specjalnych, tj. obrony cywilnej, nieszczęśliwych wypadków, klęsk żywiołowych, awarii urządzeń, itp.
- Uaktualnienie pozwoleń wodno - prawnych, na pobór wody i eksploatację urządzeń wodociągowych w oparciu o nowelizowane „*Prawo wodne*”

VI.2. ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH

- Dogodne warunki sanitarne na obszarze gmin, będą polegały na właściwym odprowadzeniu i oczyszczaniu ścieków sanitarnych, przy pomocy systemu układów sieciowych kanalizacji sanitarnej przewodowej i wiejskich oczyszczalni ścieków, realizowanych, jako mechaniczno - biologiczne z procesami technologicznymi oczyszczania o maksymalnie dużym stopniu redukcji zanieczyszczeń z uwagi na zapewnienie czystości odbiorników wód powierzchniowych: rzek, cieków wodnych i rowów melioracyjnych o bardzo małych przepływach
- Uściślenie rezerw terenowych i lokalizacji projektowanych oczyszczalni ścieków, należy dokonać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy oraz

- w programie inwestycyjnym kanalizacji sanitarnej - przy zapewnieniu możliwości grawitacyjnego dopływu ścieków do oczyszczalni i odpływu wód pościekowych do odbiorników
- Po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej przewodowej na terenie całej gminy - winna nastąpić likwidacja wszystkich osadników i szamb bezodpływowych w obszarze miasta i gminy, dzięki czemu może nastąpić eliminacja zagrożeń dla stanu czystości terenów zainwestowanych i przewidzianych do zabudowy
- Opracowanie odpowiedniego programu kanalizacji sanitarnej całego obszaru gminy w dostosowaniu do strategii jej funkcjonalno - przestrzennego rozwoju
- Jednostki osadnicze o małej intensywności zabudowy, zabudowa kolonijna i rozproszona, przewiduje się do indywidualnego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych. Mogą to być przydomowe oczyszczalnie ścieków, szamba i osadniki z dziesięciodobowym przetrzymywaniem ścieków i ich wywóz do najbliższej oczyszczalni przepływowej bądź wprowadzeniem wód pościekowych do gruntu za pomocą odpowiedniego systemu drenażu rozsączającego
- Utylizacja ścieków gnojowicy - przez magazynowanie i rozcieńczanie w odpowiednich zbiornikach, przy gospodarstwach hodowlanych i deszczowanie na tereny pól uprawnych i łąk - po wyznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odpowiednich lokalizacji i powierzchni tych zbiorników

VI.3. GAZYFIKACJA I CIEPŁOWNICTWO

- Gmina Jarczów nie posiada na swoim terenie ziemnego gazu przewodowego. Z uwagi na uwarunkowania ekologiczne i ochronę środowiska przed zanieczyszczeniami powietrza atmosferycznego oraz podniesienie warunków bytowo - gospodarczych, przewiduje się wykorzystywanie gazu ziemnego przewodowego dla potrzeb ciepłownictwa oraz bytowo - gospodarczych dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy
- Zaopatrzenie w gaz ziemny, z systemu sieciowego przewodowego ogólnokrajowego przewiduje się przez budowę gazociągu wysokiego ciśnienia od istniejącej stacji redukcyjno — pomiarowej Tomaszów Południowy do stacji redukcyjno - pomiarowej koło Jarczowa oraz zaopatrzenie ludności gminy w gaz ziemny z sieci rozdzielczej średniego ciśnienia
- Na obszarze gminy dopuszcza się prowadzenie prac geologiczno - wiertniczych, mających na celu poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, na podstawie posiadanych koncesji nadanych przez Ministra Środowiska przy zachowaniu obowiązujących przepisów branżowych
- Przejściowo, obecnie na terenie gminy Jarczów, budynki mieszkalne, użyteczności publicznej i usługowo - produkcyjne, zaopatrywane są w energię ciepłą z kotłowni wbudowanych, opalanych głównie paliwem stałym: węglem, koksem, drewnem opałowym
- W perspektywie, przewiduje się wykorzystanie gazu ziemnego przewodowego, do celów komunalnych i grzewczych. Realizacja tych przedsięwzięć, ma na celu głównie ochronę środowiska naturalnego oraz poprawę bytu ludności

- Konieczność dostosowania zagadnień zaopatrzenia gminy w energię i gazową do warunków określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;

VI.4. USUWANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH

- Podstawowym kierunkiem w gospodarce odpadami, będzie konieczność ponoszenia kosztów usuwania i utylizacji wytwarzanych przez mieszkańców oraz podmioty gospodarcze odpadów
- Dążenie do wprowadzenia w zakładach przemysłowych i innych podmiotach gospodarczych, technologii mało odpadowych z jednoczesnym wykorzystaniem ich jako surowce wtórne,
- Nieczystości stałe na terenie gminy zbierane są czasowo do kontenerów metalowych lub kubłów, a następnie wywożone na wysypisko śmieci
- Konieczne jest uwzględnienie ustaleń opracowanego, wojewódzkiego programu gospodarki odpadami oraz partycypacji w programie powiatowym
- Wysypisko odpadów komunalnych, powinno spełniać warunki i wymagania zawarte w przepisach odrębnych w zakresie gospodarki odpadami

VI.5. ELEKTROENERGETYKA

- Zelektryfikowanie wszystkich miejscowości na obszarze gminy oraz dyspozycyjne moce w stacjach transformatorowych i liniach energetycznych, stwarzają dogodne warunki dla dalszej urbanizacji obszaru gminy
- W zależności od rozwoju gospodarczego gminy, a także zapotrzebowania na energię elektryczną, szczególnie na nowych terenach, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe, może nastąpić konieczność rozbudowy sieci SN/nn oraz dobudowy stacji 15/0,4 kV
- Istniejące linie elektroenergetyczne, przewiduje się do adaptacji i rozbudowy. Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w PN/E -05100 — 1 oraz PN - 76/E -05125
- Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienia, zgodnie z PN - E - 05100 - 1, pozostawić pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN/ nn, bez zalesienia, pas o szerokości min. ~~9,30~~ 13,0 m, pod linią 110 kV pozostawić pas o szerokości ~~23,0~~ 20,0 m; dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania pod linią drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa
- W najbliższym czasie nie przewiduje się budowy linii napowietrznych wysokich napięć.

- Lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w EN 50341-1, PN/E-05100-1, PN-EN50423-

- 1,PN/e-05125-1, n SEP-E-003, N SEP-E-004. Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiednio:
 - dla linii napowietrznej 110kV - pas 36,0m (po 18,0 m od osi linii);
 - dla linii napowietrznej SN 15 kV - pas 12,0m (po 6,0 m od osi linii);
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0m (po 2,5 m od osi linii);
 - dla linii kablowej SN 15 kV - pas 2,0m (po 1,0 m od osi linii);
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV - pas 1,0m (po 0,5 m od osi linii).
- Strefa wolna od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznej wynosi odpowiednio:
 - dla linii napowietrznej 110kV - pas o szerokości 20,0m (po 10,0 m od osi linii);
 - dla linii napowietrznej SN 15 kV - pas o szerokości 13,0m (po 6,5 m od osi linii);
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas o szerokości 3,0m (po 1,5 m od osi linii);
 - dla linii kablowej SN 15 kV - pas o szerokości 3,0m (po 1,5 m od osi linii).
- Dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania pod linią drzew nieprzekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni niezalesionej, w odległości, co najmniej 4,0 m od słupa.
- Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznych, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.
- Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznej 110kV - 11,0m po każdej ze stron osi linii;
 - dla linii napowietrznej SN - 7,0m po każdej ze stron osi linii;
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – 3,5m po każdej ze stron osi linii;
 - dla linii kablowej SN i nN - 0,7m po każdej ze stron osi linii;
 - dla linii kablowej WN - 1,5m po każdej ze stron osi linii;
- Lokalizacja w pobliżu linii wysokiego napięcia 110 kV obiektów kubaturowych odpowiadać musi ustaleniom zawartym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2019 r. (Dz. U. z 2019., poz. 2448), które określa dopuszczalne poziomy pól elektrycznych i magnetycznych w środowisku, zróżnicowane dla terenów pod zabudowę mieszkaniową i dla innych miejsc dostępnych dla ludności. Ze względu na skomplikowany sposób ustalania bezpiecznych odległości od linii 110 kV, budowanych na różnych słupach, według różnych katalogów, przyjmuje się w oparciu o obliczenia, że bezpieczną odległością budynków mieszkalnych od skrajnych przewodów linii napowietrznych jest 18 m (ok. 36 m od osi linii). Lokalizacja obiektów mieszkalnych w odległościach mniejszych niż wyżej podane jest możliwa, jednak każdorazowo musi być poprzedzona procedurą pomiarową określoną w wymienionym na wstępie Rozporządzeniu Ministra Środowiska oraz uzgodnieniami z właścicielem 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.

W przypadku konieczności istnieje możliwość przebudowy lub skablowania linii napowietrznych

SN, nn. Zakres i technologię przebudowy określi zarządca sieci. Jednocześnie zwraca się uwagę, że wszystkie koszty przebudowy urządzeń elektroenergetycznych ponosi wnioskodawca.

VI.6. TELEKOMUNIKACJA

W perspektywie, przewiduje się stelefonizowanie wszystkich jednostek osiedleńczych i gospodarstw produkcyjnych oraz potencjalnych użytkowników, za pomocą central automatycznych

VII. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI

Drogi powiatowe

Przez teren gminy przebiega 11 odcinków dróg powiatowych, o łącznej długości 51 km – dróg utwardzonych i 9,1 km - dróg nieutwardzonych:

48-574 3528 L Podhorce - Nowa Wieś - Nedeżów - Przewłoka

48-575 3516 L Górno - Podhorce - Wola Gródecka

48-577 3521 L Tomaszów Lubelski - Ulhówek

48-578 3527 L Nedeżów - Sowiniec

48-579 do drogi 48-577 3536 L Wierszyczka -Jarczów – Korhynie -Ruda Żurawiecka

48-580 3542 L Tomaszów Lubelski - Przeorsk - Korhynie

48-582 3541 L Korhynie - Żyłka - Szalenik

48-585 3531 L Jarczów - Jurów - Machnów

48-586 3532 L Łubcze - Szlatyn - Jurów

48-587 3533 L Chodywańce – Jędrzejówka-Plebanka – Dyniska Nowe

48-384 3510 L Wólka Puk. - Hopkie - Wola Gródecka - Wierszyczka do drogi 48-572

W „*Studium...*” , określono podstawowe koncepcje zagospodarowania gruntów przyległych do pasów drogowych, dróg powiatowych. Przewiduje się rezerwacje terenów na wykonanie rowów odpływowych w celu odprowadzenia wody z pasów drogowych i od istniejących przepustów pod jezdnią. Przewiduje się w przyszłości tereny pod modernizację odcinków dróg powiatowych, aby spełniały pełne parametry klas technicznych „L” (lokalnych), a w obszarze o znacznym stopniu zurbanizowania w przekroju półulicznym lub ulicznym.

Ustalenie zasad przeznaczenia terenów oraz linii o różnych funkcjach, nastąpi na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, należy opracować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej, z dnia 2 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z dnia 14 maja 1999 r. poz. 430)

Drogi gminne

Połączenia komunikacja kołową, pomiędzy jednostkami osadniczymi – produkcyjnymi (wioskami), a jednostkami wspomagającymi i ośrodkiem gminnym, w dużej mierze zapewnia układ dróg gminnych. Układ ten wspomagany siecią dróg lokalnych i dojazdowych, zapewnia podstawowe dojazdy do pól uprawnych i wywóz płodów rolnych.

Na obszarze gminy istnieje 30 odcinków dróg gminnych o łącznej długości - 43,857 km. Przewiduje się adaptację, modernizację i rozbudowę stanu istniejącego dróg gminnych. Należy dążyć do całkowitego ich utwardzenia.

Ciągi piesze

Podstawowe ciągi komunikacji pieszej w osadzie, przebiegają wzdłuż głównych ulic. Przede wszystkim, łączą one głównie tereny zabudowy mieszkaniowej - zagrodowej z usługami podstawowymi i ponad podstawowymi oraz miejscami pracy i zespołami usługowymi. Zaleca się właściwe urządzenie chodników pieszych, oddzielając je od jezdni pasami zieleni przydrożnej oraz właściwie ich oznakowanie i oświetlenie.

Szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe

Do ośrodka gminnego dochodzi trasa wyznaczonego szlaku turystycznego, tzw. „cerkiewny”. Istniejący szlak, przeznacza się do adaptacji, utrzymania i uatrakcyjniania, przez organizowanie miejsc biwakowych, pól namiotowych, parkingów itp.

Obecnie na terenie gminy nie jest wytyczona żadna z tras rowerowych. W „*Studium...*” planuje się jednak utworzenie tego typu tras, które przebiegać będą najbardziej atrakcyjnymi okolicami terenów gminy.

VIII. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- ostateczne ustalenie granic terenów o różnych funkcjach;
- ocena zmiany sposobu użytkowania terenów: określenie proporcji funkcji terenów dla których studium wskazuje dwa lub więcej przeznaczeń podstawowych;
- obowiązuje uszczegółowienie zapisów w zakresie dopuszczalnego przeznaczenia, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji usługowych;
- dalsze dążenie do nasycenia zabudowy budownictwem z materiałów lokalnych, tradycyjnych, wtapiających się w otoczenie;
- dbałość o realizację zielonego otoczenia, pod małą architekturą włącznie;
- określenie zasad i zakazów w zakresie umieszczania szyldów i reklam. Wszystkie elementy estetyki przestrzeni publicznych muszą być spójne z wizerunkiem gminy;
- rewaloryzacja obiektów zabytkowych zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- obowiązek uwzględnienia przy określaniu linii zabudowy zlokalizowanej przy terenach leśnych, odległości zgodnych z przepisami odrębnymi, poprzez pozostawienie pasa wolnego od zabudowy od granicy lasu;
- pozostałe parametry i gabaryty zabudowy zgodnie z rozdziałem III;
- nakazuje się uwzględnić w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi. Pod pojęciem ochrony terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego należy rozumieć obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- ustalenie standardów akustycznych terenu oraz minimalnych linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg oddzielnie dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- ostateczna lokalizacja elektrowni wiatrowych w ramach strefy w której dopuszcza się lokalizację farm wiatrowych wprowadzonej niniejszym studium;
- ochrona w maksymalnym stopniu, istniejących warunków percepcji i ekspozycji krajobrazu, poprzez rezygnację z przeznaczenia lub weryfikację zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, a otaczających punkty widokowe i ciągi widokowe
- utrzymanie w jak największym stopniu, zasięgu istniejących kompleksów leśnych i terenów użytków zielonych
- wykluczenie zabudowy w obrębie ważniejszych ciągów ekologicznych
- ochrona oraz poprawa stanu zabytkowych zespołów i obiektów, założeń cmentarnych i zieleni oraz obiektów o znaczeniu historycznym lub symbolicznym, z zapewnieniem ich właściwej ekspozycji oraz odpowiednim zagospodarowaniem otoczenia
- przeciwdziałanie tendencjom do nadmiernego rozproszenia się zabudowy i nieuzasadnionego obudowywania granic kompleksów leśnych
- ochrona przed niekontrolowanym przekształcaniem układów przestrzennych, a w szczególności zachowanie istotnych cech rozplanowania tych układów
- ochrona otoczenia obiektów zabytkowych przed degradacją
- zachowanie istniejących osi widokowych, na obiekty zabytkowe oraz wykluczenie przysłaniania ich nową zabudową
- wprowadzenie jednoznacznych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu do planów miejscowych, umożliwiających kształtowanie form zabudowy i zagospodarowania terenu o wysokich walorach estetycznych i na zasadzie kontynuacji tradycji

- kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej, między terenami zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej o charakterze wytwórczym i składowym oraz wzdłuż dróg
- wytyczne do miejscowych planów zawierają również rozdział IV.5, V.5.

IX. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Studium nie wyznacza obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

2. Listę terenów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określa się następująco:

- 1) Tereny przeznaczone pod inwestycje w miejscowościach: Jarczów, Gródek, Wierszczyca;
- 2) Układ urbanistyczny miasta Jarczowa wraz z dominantą, którą stanowi dawna cerkiew greko - katolicka oraz proponowanym przez „*Studium...*”, obszarem jego ochrony
- 3) Miejscowość Korhynie - teren stanowiący pozostałość zespołu dworskiego, składającego się z dworku oraz parku
- 4) Tereny leżące w strefie w której dopuszcza się lokalizację farm wiatrowych w obrębie sołectw Nowy Przeorsk, Przewłoka, Nedeżów, Sowiniec, Gródek Kolonia, Wierszczyca, Gródek, Łubcze;

Obszar ten wymagać będzie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; przy czym zmianie przeznaczenia będą ulegać jedynie grunty przeznaczone pod teren elektrowni wiatrowej (fundament wiatraka wraz z zapleczem technicznym) oraz drogi dojazdowe.

Powyższa lista nie wyczerpuje potrzeb w zakresie pokrycia obszaru gminy m.p.z.p. szczególnie w odniesieniu do przypadków dotyczących porządkowania, scalania i podziału nieruchomości. Stąd w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania m.p.z.p. dla danego terenu i podjęta odpowiednia uchwała przez Radę Gminy.

X.WYBRANE ASPEKTY DOTYCZĄCE UWZGLĘDNIENIA WYMOGÓW BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I ŚRODOWISKA ORAZ OBRONY CYWILNEJ

„*Studium...*” oprócz szeregu zagadnień planistyczno - programowych, stara się uwzględnić w realizacji polityki przestrzennej terenu gminy, wymagania dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców i środowiska w kontekście zagrożeń: awarii, katastrof, klęsk żywiołowych, anomalii pogodowych, itp.

Stwierdza się, że istniejący i prognozowany układ przestrzenny na obszarze gminy: układ komunikacyjny, zagospodarowanie terenów, lokalizacje jednostek osadniczych, obszarów leśnych, wód otwartych - stanowią strukturę umożliwiającą zachowanie podstawowych wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ludności i środowiska.

W schemacie skali zagrożeń, które występują przeważnie na obszarze ośrodka gminnego oraz większych miejscowości, jako główne jego elementy: typuje się do ochrony i transformacji:

- wody otwarte: zbiorniki wodne, rzeki, cieki wodne
- zbiornik wód podziemnych, stanowiący strategiczny zapas wody (GZWP nr 407 Chełm - Zamość)
- tereny zieleni otwartej, osiedlowej (lasy, łąki)
- układ dróg kołowych, głównie powiatowych i gminnych
- zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w centralnej części ośrodka gminnego
- dzielnice mieszkaniowe ośrodka gminnego, jednostek osiedleńczych, gospodarstw produkcyjnych

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

- bezpośrednie sąsiedztwo wód otwartych; stawów rybnych, rzek, cieków wodnych przeznaczyć pod zorganizowanie zieleni ekologicznej ochronnej wysokiej i niskiej oraz zieleni urządzonej ogólnie dostępnej; wymienione rejony powinny być chronione przez zainwestowaniem kubaturowym, zwłaszcza obiektami uciążliwymi dla otoczenia, mogącymi powodować zagrożenie dla środowiska; istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa powinna mieć pełne uzbrojenie
- w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miejscowości - skupiska terenów mieszkaniowych i usługowych, projektuje się lokalizację zieleni parkowej ogólnie

dostępnej towarzyszącej, izolacyjnej - wielosezonowej wysokiej i niskiej; tereny te stanowią możliwość do organizowania budowli ochronnych

- strategiczny zapas wody zbiornika wód podziemnych (GZWP) gminnych, należy bezwzględnie chronić, przestrzegając zasad i zaleceń dla określonych w planie – stref ochronnych

Ponadto „*Studium...*” dla innych opracowań planistycznych (planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i planów realizacyjnych), zaleca:

- w terenach zainwestowania, szczególnie osiedlach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zagrodowej należy bezwzględnie chronić i konserwować awaryjne ujęcia wody oraz rezerwować tereny dla ich realizacji
- należy tak projektować i modernizować drogi i ulice, aby miały szerokości umożliwiające ewentualne niecałkowite zagruzowanie, a połączone z traktami przelotowymi, zapewniały sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia
- należy wyznaczyć bezpieczne trasy przejazdów dla pojazdów z toksycznymi środkami chemiczno – przemysłowymi
- w rejonach budownictwa mieszkaniowego, zaleca się planowanie terenów pod brakujące budownictwo ochronne
- dążyć do zorganizowanej właściwej rozbudowy infrastruktury służby zdrowia, opieki społecznej i służb dyspozycyjnych, takich jak: straż pożarna, pogotowie ratunkowe, rozbudowa systemów łączności i całodobowego ostrzegania - mieć to może bezpośredni wpływ na prowadzenie akcji ratowniczej

Na terenie gminy zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Przy realizacji zabudowy należy zapewnić zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przy realizacji zabudowy należy zapewnić drogi przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

XI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W obrębie gminy nie występują zjawiska osuwania się mas ziemnych. Jedynie na terenie wyrobisk górniczych mogą pojawić się niewielkie osuwiska wywołane działalnością człowieka. Rzeki znajdujące się na terenie gminy są niewielkie. Podczas nawałnych opadów mogą one wylewać w obrębie den dolin, gdzie brak jest zabudowy.

XII. ZABEZPIECZENIA WARUNKÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ

1. W Studium uznaje się:

- 1) możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (parków, boisk sportowych, placów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności;
 - 2) maksymalne ograniczenie zabudowy obszarów przyległych do cieków z uwzględnieniem dojazdów do ich brzegów pojazdów mechanicznych w sytuacji szczególnej;
 - 3) za niezbędne, by w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej zapewnione były hydranty naziemne oraz zabezpieczona niezbędna łączność z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż.;
 - 4) za wytyczną, by na etapie określenia warunków zabudowy uwzględnione były w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej i znaczących zakładów pracy pomieszczenia o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.
2. Tereny wolne od zabudowy mogą być wykorzystane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.

XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI

1. Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:
 - a) tereny dawnych PGR-ów, które mogłyby zostać wykorzystane na cele usługowe i na cele drobnej wytwórczości, lub jako tereny produkcyjno - przemysłowe;
2. Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej poprzez uzbrojenie komunalne, poprawę estetyki.
3. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono tereny dzikich wysypisk odpadów oraz tereny wyeksploatowanych wyrobisk, które wymagają rekultywacji zgodnie z ustaleniami pozwoleń na ewentualną eksploatację złóż. Zaleca się rekultywację w kierunku rolnym, leśnym lub rekreacyjno-sportowym.
4. Jako formę rekultywacji można uznać rewitalizację obszaru parków podworskich.

XIV. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²

Studium nie wskazuje obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

XV. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1. Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy Jarczów mogą być lokalizowane na podstawie mpzp lub decyzji administracyjnych podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, a w tym:
 - a) na terenach mieszkaniowych w formie:
 - obiektów i lokali publicznych o ile prowadzona w nich działalność nie powoduje znacznego oddziaływania na środowisko,
 - urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z przyjętymi programami rozwiązań tych urządzeń,
 - zieleni publicznej jako funkcji uzupełniającej;
 - b) na terenach przemysłowych i dawnych PGR-ów:
 - z wyłączeniem lokalizacji inwestycji, dla których wykonanie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
 - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętymi programami rozwoju tych urządzeń.
 - c) na terenach odrębnie wydzielonych, w formie:
 - obiektów i lokali usług publicznych, o ile prowadzona w nich działalność nie powoduje znacznego oddziaływania na środowisko,
 - urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z przyjętymi programami rozwiązań tych urządzeń, w tym budowa i utrzymanie pieszych przepraw mostowych (kładki)
 - urządzonej zieleni publicznej jako funkcji uzupełniającej lub samoistnej (parki, skwery, bulwary),
 - tereny zieleni cmentarnej,
 - tereny usług sportu i rekreacji,

budowa i utrzymanie ścieżek rowerowych i turystyczno – rekreacyjnych,

2. Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania Studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na okres kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych. Na tym etapie można wymienić m.in. następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- tereny rekreacji i usług turystycznych w okolicach realizowanego zalewu kąpielowego we wsi Rogoźno, znajdujące się w podobszarze A-VIII,
 - tereny działalności usługowej w miejscach skrzyżowania planowanej obwodnicy z drogą krajową nr 17 (A-V, A-VII) i drogą wojewódzką nr 850 w okolicach Sabaudii (A-III) oraz drogą powiatową Tomaszów Lubelski - Ułhówek w miejscowości Sznury (obszar wchodzący w skład miasta).

Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Lista inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z jednej strony z przyjętych programów rządowych, wojewódzkich, ofert inwestorów, a z drugiej propozycji samorządu lokalnego wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy.

Lista podstawowych zamierzeń o charakterze rządowym i wojewódzkim dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynika z zapisu propozycji Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Lubelskiego.

XVI. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

1. Zabrania się lokalizacji zabudowy na terenie obszarów i obiektów chronionych zgodnie z prawem w zakresie ochrony przyrody;
2. Zabrania się lokalizacji zabudowy w rejonie korytarzy i sięgaczy ekologicznych;
3. Zabrania się lokalizacji nowej zabudowy na terenach lasów i zalesień).
4. Zabrania się lokalizowania zabudowy kubaturowej w strefach ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych.
5. Zabrania się lokalizowania zabudowy w granicach stref kontrolowanych wokół gazociągów wysokiego ciśnienia.
6. Zabrania się lokalizowania zabudowy w granicach stref ochronnych wokół linii wysokiego i średniego napięcia.
7. Ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy mogą wynikać ponadto z ustanowienia na podstawie przepisów odrębnych stref ograniczonego użytkowania, stref ochrony pośredniej ujęć wód, wokół cmentarzy.

XVII. INTERPRETACJA ZAPISU STUDIUM

1. Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Jarczów, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.
2. W stosunku do rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:
 - 1) każdorazowa zmiana sposobu użytkowania terenów będzie podlegała indywidualnej ocenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 2) ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 3) w „STUDIUM” przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, tzn., że określone na rysunku „STUDIUM” przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
 - 4) określenia: tereny dla budownictwa mieszkaniowego dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi i zieleni;
 - 5) uznaje się, że „STUDIUM” stanowić będzie podstawę do określenia ewentualnej niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej gminy;
 - 6) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z gminą Jarczów gmin, celem zapobieżenia przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w gminie Jarczów;
 - 7) uznaje się za istotne - czynny udział przedstawicieli samorządu gminy w tworzeniu i opiniowaniu opracowań typu „strategia rozwoju województwa”, „plan zagospodarowania przestrzennego województwa”, „programy inwestycyjne”, „plany związane z dziedzictwem kulturowym”, itp. wywierającymi wpływ na rozwój gminy i jej zagospodarowania przestrzennego;
 - 8) podane minimalne powierzchnie działek zróżnicowanych form zabudowy są traktowane jako optymalne z tym, że w konkretnych warunkach powierzchnie te i usytuowanie budynków muszą spełniać przede wszystkim ustalenia prawa odnoszące się do minimalnych odległości od granic sąsiadów, komunikacji, elementów uzbrojenia komunalnego;
 - 9) podane maksymalne wysokości zabudowy mogą zostać na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podwyższone w z zakresie niezbędnym dla obiektów których wysokość wynika z wymogów konstrukcyjnych lub technicznych,

- 10) układ komunikacyjny wskazany na rysunku Studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, o dokładnej lokalizacji i technicznych rozwiązaniach projektowych dróg stanowić będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego, projekt budowlany;
- 11) strefy ochronne od urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej stanowią element informacyjny, dopuszcza się zmiany w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

XVIII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Przyjęte kierunki rozwoju w aktualnie obowiązującym studium uchwalonym uchwałą Rady Gminy Jarczów nr V/30/03 z dnia 29 kwietnia 2003 r. wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych oraz formalnoprawnych.

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

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

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

Studium umożliwia osiągnięcie celu m.in. poprzez:

- rozpoznanie stanu przestrzeni gminy, jej zagospodarowania i użytkowania, powiązań zewnętrznych i zależności wewnętrznych, oceny, ochrony i efektywnego wykorzystania występujących walorów w myśl zasady zrównoważonego rozwoju;

- przeciwdziałanie konfliktom i barierom związanym z użytkowaniem przestrzeni, a w konsekwencji określenie rejonów predysponowanych dla rozwoju podstawowych funkcji gminnych (szczególnie poprzez diagnozę środowiska przyrodniczego i kulturowego, ich ochronę, kształtowanie i racjonalne wykorzystanie dla celów rozwojowych; układu komunikacyjnego; infrastruktury technicznej);
- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy poprzez wpływanie na formułowanie zadań rządowych i wojewódzkich związanych z priorytetami rozwoju;
- wykorzystanie dla rozwoju gminy zewnętrznych powiązań funkcjonalnoprzestrzennych, w tym w ramach powiatu, województwa;

Rada Gminy Jarczów podjęła Uchwałę Nr XXXI/170/10 w dniu 25 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jarczów”.

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

- otrzymanego wniosku o zmianę „studium...” w zakresie umożliwienia realizacji farm wiatrowych w obrębie sołectw Nowy Przeorsk, Przewłoka, Nedeżów, Sowiniec, Gródek-Kolonia, Wierszczyca, Gródek, Łubcze
- wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki Studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; „Studium...” uchwalone uchwałą Rady Gminy Jarczów nr V/30/03 z dnia 29 kwietnia 2003 r. r., nie uwzględnia aktualnych uwarunkowań wynikających z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. a także nie zawiera obligatoryjnych elementów treści wynikających z art. 10 ust. 2 w/w ustawy, w związku z powyższym jest nieaktualne;
- wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);
- wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);

Zmianą Studium objęto tereny głównie o charakterze rolniczym z przeznaczeniem dla realizacji farm wiatrowych w obrębie sołectw Nowy Przeorsk, Przewłoka, Nedeżów, Sowiniec, Gródek-Kolonia, Wierszczyca, Gródek Łubcze.

Zmianie uległa forma przedstawienia poszczególnych ustaleń w zakresie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terenów gminy Jarczów, wprowadzone zostały również zagadnienia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych (tekst oznaczony szarym wyróżnieniem).

Rysunek Studium został zmieniony w granicach zgodnych z załącznikiem 1 do uchwały Nr XXXI/170/10 Rady Gminy Jarczów z dnia 25 lutego 2010 r. Wprowadzona zmiana dotyczy przeznaczenia terenów pod inwestycje związane z realizacją farm wiatrowych zgodnie z wnioskami osób prywatnych. Na rysunku Studium naniesiono również zmiany wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

Wprowadzenie powyższych zmian umożliwiło:

- ✓ zapewnienie zgodności studium z obowiązującymi przepisami;
- ✓ uwzględnienie wniosku w zakresie umożliwienia realizacji farm wiatrowych w obrębie sołectw Nowy Przeorsk, Przewłoka, Nedeżów, Sowiniec, Gródek Kolonia, Wierszczyca, Gródek, Łubcze
- ✓ zapewnienie rozwoju gminy poprzez wprowadzanie nowych inwestycji.

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

Zmiana dokumentu Studium dokonywana jest na podstawie Uchwał Rady Gminy Jarczów Nr XX/157/21 z dnia 30 kwietnia 2021 r. zmienionej uchwałą Nr XXII/169/21 z dnia 24 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarczów.

Podjęte Uchwały wynikają z uwzględnienia wniosków o zmianę dokumentów planistycznych złożonych na przestrzeni ostatnich lat.

Zmiany dotyczą wyznaczenia na terenie gminy nowych obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz zmiany w sposobie zagospodarowania terenów usług i zabudowy mieszkaniowej.

Problematyka zmiany studium wprowadzona jest pod kątem wskazania obszarów na których mogą być lokalizowane urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500kW czyli w tym przypadku farmy fotowoltaiczne, wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz do punktowych zmian terenów już budowlanych,. Nie dotyczy ona natomiast wyznaczania nowych terenów pod zabudowa kubaturową (mieszkaniową, usługową, produkcyjną itp.), co oznacza, że ich powierzchnia nie ulegnie zmianie. Zatem nie zachodzi konieczność sporządzania bilansu terenów jako niemającego wpływu na planowane zamierzenie inwestycyjne.

Wyznaczone tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usług, usług i przemysłu są korektą wyznaczonych terenów z możliwością inwestowania tym samym wprowadzane zmiany wpisują się / nie zmieniają ustalonej polityki przestrzennej gminy.

Obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

przekraczającej 500 kW zostały zlokalizowane na terenach rolnych. We wszystkich obszarach zakazana została lokalizacja siłowni wiatrowych a strefy uciążliwości inwestycji zawierają się w granicach terenu inwestycji.

W ramach prac nad zmianą Studium zaktualizowano w wymaganym zakresie, wynikającym z przedmiotu opracowania, uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Zgodnie z art. 9 ust. 3a zmiana studium dla części obszaru wymagała dokonania w części tekstowej jak i graficznej studium. Dokonane zmiany zostały przedstawione i wyróżnione w części tekstowej i graficznej.

W przedmiotowej zmianie studium uwzględniano wnioski i zalecenia złożone w toku procedury przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany studium oraz wniosek i osób fizycznych i jednostek prawnych.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarczów uwzględnia ustalenia wynikające z programów rządowych i dokumentów strategicznych szczebla krajowego. Należą do nich:

- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, w której zakłada się zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych, zmniejszającej emisję CO₂. W warunkach polskich do tego typu źródeł o największym potencjale ekonomicznym należy zaliczyć energię wiatru, wykorzystanie biomasy i biogazu oraz energii geotermalnej. Pewien potencjał rozwoju ma także hydroenergetyk, a także produkcja energii elektrycznej z energii słonecznej. Efekt ten zostanie osiągnięty dzięki inwestycjom publicznym i prywatnym, szczególnie w tych obszarach, w których występują optymalne warunki geograficzne.
- Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do roku 2030 r.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

XIX. LITERATURA

1. Jan Górak „*Miasta i miasteczka Zamojszczyzny*”, OBiDz, Zamość, 1990 r,
2. Jan Górak „*Materiały do Historii Kultury Materialnej Zamojszczyzny*”, PSOZ, Zamość 1992 r.
3. Jan Górak, „*Kościół drewniane Zamojszczyzny*”, OBiDz, Zamość, 1986 r.

4. Jan Górak „*Regionalne formy architektury drewnianej Lubelszczyzny na tle zagadnień osadnictwa*”, PSOZ, Zamość 1994 r.
5. Praca zbiorowa „*Zabytki architektury i budownictwa w Polsce (woj. zamojskie)*”, ODZ, Warszawa, 1991 r.
6. Danuta Kawałko „*Cmentarze województwa zamojskiego*”, PSOZ, Zamość 1994 r.
7. Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Zamościu *Wytyczne konserwatorskie do opracowania „Studium...” (materiały mapowe, tekstowe, tabelaryczne i inne)*
8. Praca zbiorowa Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Lubelskim „*Program zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska dla powiatu Tomaszów Lubelski*” Tomaszów Lubelski 2000 r.
9. Ewa Banasiewicz „*Grodziska i zamczyska Zamojszczyzny*”, WOAK, Zamość 1990
10. Praca zbiorowa „*Środowisko przyrodnicze województwa zamojskiego*”, WOSiGW, Zamość 1989 r.
11. *Studium zagospodarowania przestrzennego województwa zamojskiego*, W.B.P.P., Zamość 1995- 1997 r.
12. Urząd Statystyczny w Lublinie „*Rocznik statystyczny województwa lubelskiego*”, Lublin 2000 r.
13. *Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Jarczów* uchwalony Uchwałą Nr IY/27/90 Rady Gminy Jarczów z dnia 28 października 1990
14. „*Strategia rozwoju województwa lubelskiego na lata 2006-2010*”, zatwierdzona Uchwałą Nr XXXVI/230/05 Sejmiku Województwa Lubelskiego, z dnia 4 listopada 2005 r.
15. „*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego*”, zatwierdzony Uchwałą Nr XLV/597/02 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 lipca 2002 r.
16. „*Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju*” przyjęta przez Sejm RP w październiku 2005 r.
17. „*Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Jarczów na lata 2007-2013*”
18. „*Lokalna Strategia Rozwoju obszaru G6 Grzędy Sokolskiej*”
19. „*Strategia Rozwoju Gminy Jarczów na lata 2004-2010*”
20. STRONY INTERNETOWE:
 - Strona Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska dotycząca obszarów Natura 2000 <http://natura2000.gdos.gov.pl/natura2000/index.php?lang=pl>
 - Strona zawierająca Bank Danych Regionalnych GUS http://www.stat.gov.pl/bdr_n/app/strona.indeks

- Strona Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska
http://www.wios.lublin.pl/tiki-custom_home.php
- Strona Powiatowego Urzędu Pracy w Tomaszowie Lubelskim
<http://www.tomaszowlub.pup.gov.pl/index.php>