

Gmina Izbica

Plan Ogólny Gminy Izbica

Uzasadnienie

Izbica
2026-08-07

SPIS TREŚCI

1	Przedmiot opracowania.....	3
1.1	Zakres i charakter planu ogólnego gminy.....	3
1.2	Zakres i charakter uzasadnienia	4
2	Podstawy formalno-prawne	5
3	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym	6
4	Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	7
5	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	8
5.1	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym – katalog stref planistycznych.....	8
5.2	Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p.....	30
5.2.1	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	30
5.2.2	Chłonność terenów niezabudowanych.....	32
6	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	35
6.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	35
6.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	36
6.3	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	38
6.4	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	40
6.5	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	41
6.6	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	41
6.7	Strefy ochronne ujęć wody.....	41
6.8	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	41
6.9	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	42
6.10	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	43
6.11	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	43
6.12	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	43
6.13	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	48

6.14	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	48
6.15	Obszary ograniczonego użytkowania	49
6.16	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	49
6.17	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	49
6.18	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	49
6.19	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	49
6.20	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	50
6.21	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ..	50
6.22	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	50
6.23	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe lub	52
6.24	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska	52
7	Załączniki	55

1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

1.1 ZAKRES I CHARAKTER PLANU OGÓLNEGO GMINY

Niniejsze opracowanie jest Uzasadnieniem do projektu Planu ogólnego Gminy Izbica sporządzanym na podstawie Uchwały Nr X.77.2024 Rady Miejskiej w Izbicy z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Izbica. Projekt planu obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

Na podstawie art. 13a ust. 4 u.p.z.p. w planie ogólnym **określa się obowiązkowo** (elementy obligatoryjne):

- strefy planistyczne,
- gminne standardy urbanistyczne

oraz **można określić** (elementy fakultatywne):

- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary zabudowy śródmiejskiej.

Z fakultatywnych (nieobowiązkowych) elementów planu ogólnego w projekcie Planu ogólnego Gminy Izbica określono obszary uzupełnienia zabudowy (rozdz. 3) oraz obszary zabudowy śródmiejskiej (rozdz. 4).

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

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

- przy sporządzaniu planów miejscowych lub ich zmian należy uwzględnić postanowienia planu ogólnego w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 u.p.z.p.):
 - stref planistycznych,
 - gminnych standardów urbanistycznych (profilu funkcjonalnych, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu poza parametrem dotyczącym maksymalnej wysokości zabudowy),
 - obszarów zabudowy śródmiejskiej,
- przy wydawaniu decyzji WZ należy uwzględnić postanowienia planu ogólnego w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 i 2 u.p.z.p.):
 - stref planistycznych,
 - gminnych standardów urbanistycznych,
 - obszarów uzupełnienia zabudowy.

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

- przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, przy czym w przypadku:
 - terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej - można będzie ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - terenu komunikacji - można będzie ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - terenu infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 100 m² - można będzie ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli istniejące obiekty budowlane uniemożliwiają ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - terenu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy objęty formą ochrony, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęty w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków - można będzie ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli wynika to z potrzeby ochrony tego zabytku,
 - istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej - można będzie ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

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

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

1.2 ZAKRES I CHARAKTER UZASADNIENIA

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

Część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

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

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

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

Ponadto część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 u.p.z.p., tj. istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

2 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Podstawy formalno-prawne sporządzenia Planu ogólnego Miasta i Gminy Izbica stanowią:

- Uchwała Nr X.77.2024 Rady Miejskiej w Izbicy z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Izbica,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),

- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.).

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

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

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

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

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

Do analizy wykorzystano dane dotyczące budynków położonych na terenie gminy pochodzące z Ewidencji Gruntów i Budynków udostępnione na wniosek przez PODGiK (zgodnie z licencją GG.6642.1.30.2025_0606_P z dnia 14.08.2025) obejmujące dane dotyczące części budynków położonych we fragmencie obszaru wiejskiego gminy, które uzupełnione zostały danymi pochodzącymi z:

- bazy danych EGiB udostępniane przez właściwe PODGiK poprzez usługę WFS, które obejmowały dane dotyczące budynków położonych w granicach gminy (obiekty w granicach administracyjnych miasta) oraz budynków położonych poza granicami gminy – uzupełnienie dotyczyło budynków, które nie zostały wykazane w danych udostępnionych na wniosek przez PODGiK,
- bazy danych BDOT10k, które obejmowały dane dotyczące budynków położonych zarówno w granicach, jak i poza granicami gminy – uzupełnienie dotyczyło budynków, które nie zostały wykazane w danych udostępnionych przez PODGiK zarówno na wniosek, jak i poprzez usługę WFS.

W projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, które miały wpływ na proces optymalizacji granic OUZ. Obszar uzupełnienia zabudowy poddano procesowi optymalizacji, tj. racjonalizacji i korekty jego granic w dostosowaniu granic ewidencyjnych, powiększenia go o dopuszczalną przepisami rozporządzenia OUZ wartość oraz ograniczenia jego zasięgu w uzasadnionych przypadkach na działkach drogowych i terenach stref otwartych (SO). W procesie wyznaczania granic OUZ przeprowadzonej stosownie do przepisów rozporządzenia OUZ włączono w granice OUZ te działki lub części działek, które położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, terenów tworzących zwarte struktury terenów zabudowy,

pod warunkiem, że nie będzie to powodowało powstania ryzyka rozpraszania zabudowy (Załącznik nr 1).

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia OUZ zasięg OUZ wyjściowego można powiększyć o dopuszczalną powierzchnię powiększenia wyliczoną zgodnie z poniższym wzorem, przy czym na użytkach rolnych klas I–III położonych poza granicami administracyjnymi miasta rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach OUZ przed zwężeniem¹, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad:

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

gdzie:

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

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

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

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

- powierzchnia OUZ przed zwężeniem (P_b): 10 433 392,29 m² (§ 1 ust. 1 pkt 1 – 3 rozporządzenia OUZ),
- powierzchnia OUZ (wyjściowa) (P_u): 4 035 950,70 m² (§ 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia OUZ),
- łączna maksymalna powierzchnia powiększenia OUZ (P_p): 1 599 360,40 m² (§ 2 ust. 5 rozporządzenia OUZ),
- powierzchnia o jaką został powiększony OUZ wyjściowy: 1 048 114,53 m².

4 PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Obszar zabudowy śródmiejskiej jest jednym z fakultatywnych (nieobowiązkowych) elementów planu ogólnego, który gmina może wyznaczyć w zależności od lokalnych uwarunkowań i charakteryzujący się wysoką intensywnością oraz wielofunkcyjnością zabudowy. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku sporządzania planu miejscowego dla terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej wyznaczonego w planie ogólnym - można będzie ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż przewiduje to rozporządzenie POG, ale nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Wyznaczony w projekcie planu ogólnego obszar zabudowy śródmiejskiej w granicach administracyjnych miasta Izbica obejmuje tereny charakteryzujące się: wysoką intensywnością zabudowy, funkcjami mieszanymi (mieszkalne jedno- i wielorodzinne, usługowe, zieleni publicznej) i dobrą dostępnością komunikacyjną. Na wyznaczonym obszarze występuje zwarta zabudowa śródmiejska, dla której wyznaczone w strefach minimalne powierzchnie biologicznie czynne mogą nie zostać spełnione. Z tego względu jak i z uwagi na jego centrotwórcze funkcje i zachowanie zwartej zabudowy, ustalono jak wyżej.

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

5 PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne stanowią obowiązkowy element planu ogólnego i obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Ze względu na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, rozmieszczenie obiektów infrastruktury przestrzennej zdecydowano o nie wyznaczaniu standardów dostępności infrastruktury społecznej w projekcie planu ogólnego.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

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

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie:

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

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

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

Przy określaniu gminnych standardów urbanistycznych (stref planistycznych, wskaźników zagospodarowania) brano pod uwagę: ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania (weryfikowany na podstawie ortofotomapy), wnioski złożone na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p., politykę przestrzenną gminy oraz przepisy rozporządzenia POG. Na wyznaczanie stref planistycznych – ich rodzaju i granic, miały wpływ również uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, których sposób uwzględnienia opisano w rozdz. 5. W granicach gminy obowiązuje 10 planów miejscowych, z których:

- 1) plan przyjęty uchwałą Nr XXIV/200/97 z 25.03.1997 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Izbica oraz zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Izbica i Tarnogóra obejmuje:
 - fragmenty gminy położone w obrębie wsi Orłów Drewniany, Orłów Murowany, Romanów, Tarzymiechy III, Wirkowice I,
 - gruntów pod zalesienia w obrębie wsi Bobliwo, Dworzyska, Kol. Tarnogóra, Kryniczki, Majdan Krynicki, Mchy, Orłów Murowany, Ostrówek, Ostrzyca, Romanów, Tarzymiechy, Topola, Wał, Wirkowice I, Wólka Orłowska, Zalesie,
 - tereny w granicach Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego w zakresie wprowadzenia jego granic i ustaleń ochronnych,
 - lokalizacji odkrywkowej eksploatacji górniczej, gminnego wysypiska śmieci, zbiornika retencyjnego, gruntów pod zalesienia,
- 2) plan przyjęty uchwałą Nr XXIX/232/97 z 29.12.1997 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Izbica oraz zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Izbica i Tarnogóra obejmujący punktowe lokalizacje z przeznaczeniem terenów pod funkcje budownictwa jednorodzinnego z usługami, urządzeń obsługi komunikacji, usług publicznych oraz wyznaczenie terenów pod zalesienia,
- 3) plan przyjęty uchwałą Nr XXXIII/269/98 z 18.06.1998 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Izbica i Tarnogóra obejmujący punktowe lokalizacje położone w granicach miasta z przeznaczeniem terenów pod funkcje zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej,
- 4) plan przyjęty uchwałą Nr XVII/153/2000 z 31.08.2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Izbica i Tarnogóra obejmujący punktową lokalizację z przeznaczeniem terenu pod stację bazową telefonii komórkowej,
- 5) plan przyjęty uchwałą Nr XXXIII/212/05 z 30.08.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów do zalesienia w Gminie Izbica obejmujący tereny przeznaczone do zalesienia oraz tereny lasów położone w granicach administracyjnych Gminy Izbica,
- 6) plan przyjęty uchwałą Nr XLI/252/2006 z 22.02.2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod stację tankowania pojazdów gazem płynnym w miejscowości Wólka Orłowska,
- 7) plan przyjęty uchwałą Nr XV/63/07 z 12.11.2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach Orłów Murowany Kolonia i Orłów Drewniany obejmujący punktowe lokalizacje z przeznaczeniem terenów pod funkcje usług turystyki, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych i dróg publicznych,
- 8) plan przyjęty uchwałą Nr LII/247/2010 z 30.06.2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu złoża kruszywa naturalnego,
- 9) plan przyjęty uchwałą Nr LIV/253/2010 z 15.09.2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Izbica obejmujący zwarty obszar w granicach miasta Izbica z przeznaczeniem terenów pod funkcje sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą, usług turystyki, wód powierzchniowych (staw), zabudowy mieszkaniowo-usługowej, komunikacji – parking, drogi wewnętrznej,
- 10) plan przyjęty uchwałą Nr IV.19.2024 z 30.07.2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Izbica dla obszaru cmentarza parafialnego w Tarnogórze.

Granice stref planistycznych w planie ogólnym gminy wyznaczono w następujących etapach:

- w pierwszym etapie (zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p.) wyznaczono granice stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych, na obszarach, na których zgodnie z planem miejscowym możliwa jest realizacja budynków mieszkalnych, zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy,
- w kolejnym etapie stosownie do warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 i 3 u.p.z.p., rozszerzono strefy planistyczne SZ, SW, SJ oraz wyznaczono strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 4-13 ustawy, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, na podstawie częściowo uwzględnionych wniosków złożonych w procedurze sporządzania planu ogólnego, istniejącego zagospodarowania oraz polityki rozwoju społeczno-gospodarczego i polityki przestrzennej gminy, wynikającej z dotychczasowych aktów planowania przestrzennego.

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

W planie wyznaczono 12 rodzajów stref, tj.:

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

Wizualizację granic poszczególnych stref planu ogólnego oraz zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy przedstawia załącznik nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono stosownie do polityki przestrzennej gminy, na obszarach z istniejącymi budynkami wielorodzinnymi, obszarach objętych zasięgiem OUZ (w całości lub części), obszarze zurbanizowanym położonym w granicach administracyjnych miasta. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w głównej mierze na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania i przedstawiają się one następująco:

Oznaczenie stref	1SW, 2SW	3SW, 4SW, 6SW	5SW
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury		
Profil dodatkowy	teren lasu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej		
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,5	1,0	1,4
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	11,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	70
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania, których ustalenia dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych, następnie na obszarach w zasięgu OUZ w zoptymalizowanych granicach oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiącymi część składową zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej lub zabudowy jednorodzinnej. W dalszym kroku uwzględniono obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie możliwe było z wykorzystaniem powiększenia OUZ i nie powodowałoby rozpraszania zabudowy. Ze względu na uwarunkowania, fizjonomię zabudowy zdelimitowanych stref oraz na ich położenie, w uzasadnionych przypadkach ustalono profil dodatkowy obejmujący teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SJ-5SJ, 8SJ, 31SJ, 39SJ, 42SJ, 47SJ, 48SJ, 53SJ, 55SJ, 56SJ, 58SJ, 64SJ, 71SJ-73SJ, 78SJ-81SJ, 83SJ, 92SJ-95SJ, 98SJ, 99SJ, 101SJ-107SJ, 110SJ, 114SJ, 123SJ-125SJ, 129SJ, 130SJ, 133SJ, 137SJ, 138SJ, 140SJ, 141SJ, 144SJ, 146SJ-148SJ, 154SJ, 157SJ, 164SJ, 165SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy	teren lasu, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8

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

Oznaczenie stref	12SJ	40SJ, 96SJ	50SJ, 66SJ	126SJ	132SJ	153SJ	158SJ	159SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Profil dodatkowy	teren lasu, teren zieleni naturalnej							
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6	0,8	0,6	0,6	0,1	1,5	0,5	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	12,0	10,0	9,0	9,0	10,0	10,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	30	50	30	30	10	70	18	45
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	60	30	50	50	80	30	60	50

Oznaczenie stref	6SJ, 9SJ, 17SJ, 22SJ, 46SJ, 97SJ	7SJ	57SJ	11SJ	49SJ	21SJ	14SJ, 16SJ	161SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej							
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	1,0	0,8	0,8	0,8	0,6	0,5	0,8

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	12,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	40	35	30	30	25	43	
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	50	50	50	50	50	

Oznaczenie stref	20SJ	19SJ	54SJ	15SJ	18SJ	23SJ	37SJ	67SJ	84SJ	162SJ	163SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej										
Profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej										
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4	0,5	0,6	0,6	0,3	0,3	0,5	0,2	0,1	0,5	0,4
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	10,0	10,0	12,0	9,0	10,0	10,0	10,0	7,0	10	10
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	15	23	35	30	16	9	30	18	10	25	19
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	60	50	50	60	70	50	70	80	70	70

Oznaczenie stref	13SJ	43SJ, 45SJ, 60SJ, 62SJ	61SJ, 70SJ, 109SJ	68SJ	69SJ	85SJ, 87SJ, 90SJ, 115SJ, 139SJ, 155SJ	113SJ	74SJ	86SJ, 88SJ, 89SJ, 91SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil dodatkowy	teren lasu, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej								
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,6	0,4	0,3	0,6	0,4	0,4	0,4
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	11,0	10,0	10,0	10,0	7,0	9,0	9,0	10,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	50	30	15	30	30	20	20	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	50	50	50	50	50	70	60

Oznaczenie stref	24SJ- 26SJ, 34SJ, 150SJ	151SJ	10SJ, 28SJ, 32SJ, 33SJ, 35SJ, 36SJ, 38SJ, 52SJ, 63SJ, 75SJ-77SJ, 82SJ, 108SJ, 111SJ, 112SJ, 116SJ-122SJ, 127SJ, 128SJ, 131SJ, 134SJ-136SJ, 142SJ, 145SJ, 149SJ	41SJ, 160	51SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	-				
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	2,5	2,1	0,8	0,8	1,0
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	10,0	12,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	70	70	50	50	40

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

Oznaczenie stref	27SJ	30SJ, 152SJ	29SJ	65SJ, 156SJ	44SJ	59SJ	100SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
Profil dodatkowy	-				teren lasu, teren wód, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	teren lasu	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	2,0	1,4	1,2	0,6	0,8	0,8	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	10,0	11,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	70	70	50	30	50	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	50	30	30	30

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania, których ustalenia przeznaczają tereny pod zabudowę zagrodową i tym samym dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych, następnie na obszarach w zasięgu OUZ w zoptymalizowanych granicach oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiącymi część składową zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej (zagrodowej). W dalszym kroku uwzględniono obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie możliwe było z wykorzystaniem powiększenia OUZ i nie powodowałoby rozpraszania zabudowy. W wyznaczonych strefach z zabudową zagrodową w uzasadnionych przypadkach ustalono zakres terenów planistycznych w ramach profilu dodatkowego, w tym tereny wielkotowarowej produkcji rolnej i tereny usług. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SZ, 4SZ, 6SZ, 7SZ, 12SZ, 22SZ, 183SZ, 184SZ, 354SZ	69SZ	411SZ	2SZ, 5SZ, 10SZ, 17SZ-19SZ, 23SZ-27SZ, 29SZ, 30SZ, 41SZ, 57SZ-63SZ, 65SZ-68SZ, 71SZ, 74SZ-104SZ, 106SZ-115SZ, 117SZ, 118SZ, 120SZ-133SZ, 138SZ-152SZ, 156SZ, 157SZ, 159SZ-181SZ, 185SZ-243SZ, 245SZ-272SZ, 274SZ-281SZ, 283SZ, 284SZ, 286SZ-319SZ, 321SZ, 323SZ, 324SZ, 326SZ-333SZ, 335SZ, 337SZ-344SZ, 346SZ-353SZ, 355SZ-381SZ, 383SZ-410SZ, 412SZ, 413SZ, 414SZ	8SZ	50SZ	244SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
Profil dodatkowy	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej			teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej			
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,8	0,2	0,8	0,8	0,8	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	11,0	15,0	6,0	15,0	15,0	8,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	50	10	50	37	50	25
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	80	30	50	30	50

Oznaczenie stref	3SZ, 9SZ, 11SZ, 13SZ, 28SZ, 73SZ, 105SZ	14SZ	15SZ, 21SZ	415SZ	16SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				

Profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	teren lasu, teren usług, teren zieleni naturalnej		teren usług, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,3	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	50	20	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	60	30

Oznaczenie stref	20SZ	31SZ-40SZ, 42SZ-45SZ	46SZ-49SZ, 51SZ-56SZ, 64SZ, 70SZ, 72SZ, 116SZ, 119SZ, 134SZ-137SZ, 153SZ-155SZ, 158SZ, 285SZ, 320SZ, 322SZ, 325SZ, 334SZ, 336SZ, 345SZ	145SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren usług	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	15,0	15,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

Oznaczenie stref	182SZ	273SZ	282SZ	382SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	15,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

STREFA USŁUGOWA – SU

Strefy usługowe wyznaczono na obszarach o takim przeznaczeniu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zabudowanych zabudową usługową. Przy wyznaczaniu stref usługowych uwzględniono również politykę przestrzenną

gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Na określenie profilu dodatkowego poszczególnych stref usługowych miały wpływ: stan zagospodarowania, uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania kulturowe, zakres wnioskowanego przeznaczenia terenu. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SU	2SU	25SU	50SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej		teren składów i magazynów	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,7	1,0	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7,0	10,0	12,0	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	70	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

Oznaczenie stref	10SU	3SU	4SU, 5SU, 12SU	11SU	27SU	7SU	8SU	22SU, 29SU	28SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil dodatkowy	-								
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	1,2	1,0	1,2	1,0	2,0	1,5	1,0	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	11,0	11,0	12,0	12,0	12,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	60	50	40	60	70	70	50	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	41SU	13SU, 21SU, 34SU, 35SU	24SU	33SU	20SU	37SU	40SU	23SU	36SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil dodatkowy	-								
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,5	0,8	1,0	0,3	1,0	0,6	0,5	0,1
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	9,0	14,0	15,0	15,0	12,0	10,0	11,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	40	50	30	40	30	30	10
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	50	50	50	60	80

Oznaczenie stref	6SU	17SU	56SU	31SU, 43SU	9SU	19SU	30SU	55SU	38SU, 39SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej								
Profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej								
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,5	0,8	0,8	0,4	0,2	0,2	0,1	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	5,0	9,0	9,0	12,0	5,0	25,0	20,0	4,0	9,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	50	40	50	40	20	20	10	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	40	60	70	70	50

Oznaczenie stref	14SU	47SU	15SU	18SU	44SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren lasu, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej		teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0	0,6	1,0	2,0	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	10,0	11,0	20,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	30	50	55	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	50	30	40	30

Oznaczenie stref	16SU	32SU	42SU	45SU	53SU	46SU	51SU	54SU	49SU	48SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej									
Profil dodatkowy	teren lasu, teren zieleni naturalnej									
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4	0,5	0,2	0,8	0,5	0,8	0,8	0,8	1,0	0,1
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	15,0	12,0	10,0	10,0	9,0	9,0	9,0	12,0	16,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	20	20	10	50	50	50	40	60	50	10
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	70	80	30	30	30	30	30	30	60

STREFA GOSPODARCZA – SP

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

Oznaczenie stref	1SP	3SP	7SP, 11SP	8SP	9SP	2SP	6SP	10SP, 14SP	4SP	16SP	17SP
Profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej										
Profil dodatkowy	teren lasu, teren usług, teren zieleni naturalnej					teren usług					
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	1,0	0,8	0,5	0,2	0,3	0,5	0,8	0,5	0,4	0,7
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	9,0	15,0	12,0	12,0	12,0	9,0	12,0	12,0	10,0	11,0	11,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	60	50	50	20	25	50	60	50	37	65
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	40	20	20	20	50	20	20	20	30	30	30

Oznaczenie stref	5SP	12SP, 13SP	15SP
Profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	-	teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,6	0,6
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	12,0	12,0

Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	60	60
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	20

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono na obszarach terenów rolnych ze zdecydowaną przewagą upraw polowych, nieznacznym udziałem terenów leśnych i obszarach zabudowanych zabudową o charakterze wielkotowarowej produkcji rolnej. Przy wyznaczaniu stref produkcji rolniczej uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Możliwość przeznaczenia terenu na etapie sporządzania planu miejscowego dopuszczono pod elektrownie słoneczne w strefach: 3SR, 6SR, 7SR, pod elektrowni wiatrowe w strefie 3SR, pod biogazownię w strefach: 3SR, 6SR, 7SR. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SR	2SR	3SR	4SR	8SR	5SR	9SR-12SR	6SR, 7SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Profil dodatkowy	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej	-	teren zieleni naturalnej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej		
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1	0,1	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	0,7
Maksymalna wysokość	4,0	5,0	15,0	15,0	10,0	15,0	15,0	15,0

zabudowy [m]								
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	5	5	50	50	40	30	50	70
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	90	90	30	30	50	50	30	30

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

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

Oznaczenie stref	1SI	2SI	3SI-6SI
Profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		
Profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	-
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	0,7	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	6,0	-

Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	70	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	20

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

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

Oznaczenie stref	1SN	2SN	3SN	4SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren lasu, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej		teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	teren usług sportu i rekreacji
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1	0,0	0,3	0,0
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	6,0	0,0	9,0	0,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	10	0	30	0
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	50	50	80

Oznaczenie stref	5SN-7SN	8SN	9SN	10SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	-	teren lasu, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	-	0,4
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	-	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	-	10
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	80	50	80

STREFA CMENTARZY – SC

Strefy cmentarzy wyznaczono na obszarach już zagospodarowanych pod ten cel terenów oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji ujętych w profilu podstawowym i/lub profilu dodatkowym, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy cmentarzy obowiązkowo określa się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30%. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SC	2SC, 4SC	3SC	5SC, 6SC	7SC
Profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren lasu, teren zieleni naturalnej			-	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	-	-	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	-	-	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	-	-	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	90	95	30	30	90

STREFA GÓRNICTWA – SG

Strefy górnictwa wyznaczono na obszarach i w granicach terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin oraz na działkach objętych wnioskami mieszkańców oraz właścicieli i użytkowników nieruchomości złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SG	2SG-14SG
Profil podstawowy	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy	teren lasu, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	-

STREFA OTWARTA – SO

Strefy otwarte wyznaczono na obszarach terenów rolniczych, terenów lasów, terenów łąk, dolin rzecznych, zalesień i zadrzewień oraz wód powierzchniowych śródlądowych, form ochrony przyrody. Przy wyznaczaniu stref otwartych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Możliwość przeznaczenia terenu pod elektrownie słoneczne na etapie sporządzania planu miejscowego dopuszczono w strefach: 2SO, 10SO, 11SO i 12SO. Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 u.p.z.p. dla strefy otwartej dopuszcza się określenie wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono dla stref uwzględniających w profilu dodatkowym tereny elektrowni słonecznych, a ich wartości uwzględniają możliwości zagospodarowania w tych rodzajach terenów. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SO, 3SO, 4SO, 6SO-8SO, 13SO- 25SO	2SO	5SO	9SO	10SO- 12SO
Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	-	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	teren zieleni urządzonej	teren elektrowni słonecznej	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	0,7	-	0,1	0,7
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	4,0	-	3,0	4,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	70	-	30	70
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	30	-	70	30

STREFA KOMUNIKACYJNA – SK

Strefy komunikacyjne wyznaczono na obszarach terenów istniejących dróg publicznych klas: główna ruchu przyspieszonego, główna i zbiorcza obejmujących tereny w ich liniach rozgraniczających (działki drogowe). W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SK-13SK	14SK, 15SK, 17SK	16SK
Profil podstawowy	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	teren drogi zbiorczej	-	teren drogi zbiorczej, teren lasu
Maksymalna nadziemna	-	-	-

intensywność zabudowy			
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	-	-

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

5.2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

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

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem określonym w §3 ust. 2 rozporządzenia POG², tj.:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 poz. i 2024 r. poz. 1775)

Tabela 1. Dane statystyczne GUS³ przyjęte do obliczeń

Skrót	Opis	Wartość
LM	Liczba mieszkańców gminy wg stanu na 31.12.2024 r.	7 593 os.
LM₂₀	Liczba mieszkańców gminy prognozowana na rok 2044	5 773 os.
PUM₀	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wg stanu na 31.12.2024 r.	234 742 m ²
P₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2024 r.	30,9 m ² /os.
P₋₁₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2014 r.	28,7 m ² /os.
P₋₂₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2004 r.	25,0 m ² /os.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW – M₂₀

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

Zgodnie z prognozą demograficzną Głównego Urzędu Statystycznego⁴ liczba ludności gminy w 2044 r. będzie wynosić 5 773 osób.

$$M_{20} = LM_{20} \times 1,05 = 5\,773 \text{ os.} \times 1,05 = \mathbf{6\,062 \text{ os.}}$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ – P₂₀

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

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

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

gdzie:

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

$$P_{20} = 3 \times 30,9 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 28,7 \text{ m}^2/\text{os.} = 35,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

lub

$$P_{20} = 2 \times 30,9 \text{ m}^2/\text{os.} - 25,0 \text{ m}^2/\text{os.} = 36,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Zgodnie z §3 ust. 8 rozporządzenia POG, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona zgodnie z powyższymi wzorami jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

W związku z powyższym do dalszych analiz przyjmuje się **P₂₀ = 40,0 m²**.

³ <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>

⁴ Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ – ZAP

$$ZAP = 6\,062 \text{ os.} - \frac{234\,742 \text{ m}^2}{40,0 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 193 \text{ os.}$$

Zgodnie z §3 ust. 9 rozporządzenia POG, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone według powyższego wzoru wynosi mniej niż 1 000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5 000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1 000.

W związku z powyższym do dalszych analiz przyjmuje się **ZAP = 1 000**.

5.2.2 Chłonność terenów niezabudowanych

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

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

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

Przyjęta do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie metodyka polega na analizie i zachowaniu proporcji pomiędzy planowanym sposobem a istniejącym stanem zagospodarowania terenu uwzględniającym istniejące budynki i ich funkcje oraz sposób i funkcje zagospodarowania terenu.

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

Jako tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie (załącznik nr 1) przyjęto działki lub części działek:

- położone w granicach poszczególnych stref SW, SZ, SJ,
- na których nie ma zlokalizowanego budynku lub fragmentu budynku,
- niebędące działkami drogowymi dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków,
- posiadających parametry fizyczne (szerokość, długość, powierzchnia) i położenie (bezpośrednie sąsiedztwo z innymi działkami stanowiącymi luki w zabudowie) umożliwiające racjonalne zabudowanie co najmniej budynkiem mieszkalnym.

W przypadku gdy:

- działki, które znalazły się w granicach stref SW, SJ, SZ posiadają parametry fizyczne (szerokość, długość, kształt) uniemożliwiające zabudowę budynkiem mieszkalnym i racjonalne zagospodarowanie terenu,
- stan zagospodarowania działek, które znalazły się w granicach stref SW, SJ, SZ stwierdzony na podstawie analizy ortofotomapy, świadczy o tym, że działka

(działki) są zabudowane budynkiem mieszkalnym lub są częścią składową istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub wielorodzinnej stanowiącą jednorodną strukturę funkcjonalno-przestrzenną,

- działki, które znalazły się w granicach stref SW, SJ, SZ nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi (np. są oddzielone od pasa drogowego terenami zabudowanymi) i które w wielu przypadkach stanowią część istniejącego gospodarstwa,

nie uwzględniano ich w analizie jako tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie.

Chłonności terenów niezabudowanych w strefach wyliczono na podstawie poniższych danych i wskaźników:

	strefy SW [m ²]	strefy SZ [m ²]	strefy SJ [m ²]
<i>Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach wyznaczonych stref</i>	13702,94	651158,20	398752,76
<i>Powierzchnia działek zabudowanych w granicach wyznaczonych stref</i>	23546,40	6506166,75	1280725,88
<i>Powierzchnia kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków w granicach wyznaczonych stref</i>	6615,09	805740,50	174119,87
<i>Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w granicach wyznaczonych stref</i>	5403,04	317561,21	125940,72
<i>Powierzchnia terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) w granicach wyznaczonych stref</i>	15280,39	3533216,61	831817,15
<i>Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego</i>	0,7		

Powierzchnie kondygnacji nadziemnych budynków, w tym budynków mieszkalnych wyliczone zostały na podstawie danych pochodzących z bazy danych EGİB w zakresie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji budynków, jako iloczyn tych wartości.

Powierzchnia terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) w granicach wyznaczonych stref SW, SJ, SZ zostały wyliczone na podstawie danych pochodzących z bazy BDOT10k dotyczących pokrycia terenu dotyczących klasy obiektów OT_PTZB_A.

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

Na podstawie stosunku sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach stref SW, SZ i SJ wyznaczone zostały proporcje pomiędzy pow. całkowitą budynków o funkcji mieszkaniowej a pow. całkowitą wszystkich budynków, które kształtują się następująco:

- w strefach SW 0,82
- w strefach SZ 0,39
- w strefach SJ 0,72

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

- w strefach SW 0,43
- w strefach SZ 0,23
- w strefach SJ 0,21

Na podstawie stosunku powierzchni terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) i sumy powierzchni działek zabudowanych w granicach stref SZ i SJ określone zostały proporcje między terenami o funkcji mieszkaniowej a pozostałymi, które kształtują się następująco:

- w strefach SW 0,65
- w strefach SZ 0,54
- w strefach SJ 0,65

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

- w strefach SW 8892,50 m²
- w strefach SZ 353615,74 m²
- w strefach SJ 258985,46 m²

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

- w strefach SW 3849,69 m²
- w strefach SZ 80641,11 m²
- w strefach SJ 54212,05 m²

Na podstawie danych dotyczących powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i wskaźnika proporcji między pow. całkowitą budynków o funkcji mieszkaniowej a pow. całkowitą wszystkich budynków w granicach stref SW, SZ i SJ określono sumę powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które kształtują się następująco:

- w strefach SW 3144,33 m²
- w strefach SZ 31782,55 m²
- w strefach SJ 39211,52 m²

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

- w strefach SW 2201,03 m²

- w strefach SZ 22247,79 m²
- w strefach SJ 27448,06 m²

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

- w strefach SW 55 os.
- w strefach SZ 556 os.
- w strefach SJ 686 os.
- **łącznie 1297 os.**

Wyliczona **suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach: SW** (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), **SJ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i **SZ** (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) **wyznaczonych w planie ogólnym** (obejmujących strefy wyznaczone zarówno w pierwszym etapie, jak i powiększenia oraz nowo wyznaczone) **wynosi 1 297 os. co stanowi 129,7% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a tym samym mieści się w przedziale, o którym mowa w art. 13d ust. 2 u.p.z.p.** czyli jest większa niż 70% oraz mniejsza niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

6 UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Gmina posiada strategię przyjętą uchwałą Nr XLVII.325.2022 Rady Miejskiej w Izbicy z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Izbica na lata 2021-2027 z perspektywą do roku 2030. Zakres i treść Strategii odpowiadają wskazaniom Ustawy art. 10e ust. 1, art. 10f ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 3 i art. 6 ust.3 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1057), co oznacza, że nie odpowiadają wymogom aktualnie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Kierunki rozwoju i działania określone w Strategii zakładają, że gmina realizując politykę rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego będzie:

- wdrażać wielofunkcyjny sposób organizacji poszczególnych stref rozwoju, wykorzystując endogeniczne potencjały tj. rolnictwo, bazę surowca, kapitał ekologiczny, walory przyrodnicze w budowaniu trwałej przewagi konkurencyjnej podmiotów gospodarczych na terenie gminy oraz dążąc do systematycznej poprawy warunków życia swoich mieszkańców;
- skupiać się na tworzeniu warunków sprzyjających powstawaniu atrakcyjnych miejsc pracy, aby w efektywny sposób przeciwstawić się kluczowym zagrożeniom, takim jak wyludnienie i niekorzystna demografia. Ważnym elementem działań podjętych w ramach zrównoważonego modelu rozwoju będzie współpraca i zintegrowane

inwestycje z partnerami takimi jak: JST, Samorząd Województwa, Rząd, gospodarze, grupy producenckie, przedsiębiorcy, organizacje społeczne;

- kształtować zrównoważony ład przestrzenny, który umożliwi Gminie Izbica systematyczne zagospodarowanie terenu gminy zgodnie z zasadami zrównoważonego modelu przestrzenno-funkcjonalnego;
- wspierać rozwój infrastruktury drogowej i kolejowej oraz realizować rewitalizację społeczno-gospodarczą, które będą kluczowym działaniem minimalizującym zagrożenie trwałą marginalizacją społeczno-gospodarczą, z którą musi zmierzyć się gmina w perspektywie 2021-2030;
- realizować inwestycje infrastrukturalne oraz uzbrojenie terenów inwestycyjnych, w celu poprawy struktury przestrzenno-funkcjonalnej gminy i doprowadzenia do długofalowego, stabilnego rozwoju gminy.

W zrównoważonym i zintegrowanym modelu funkcjonalno-przestrzennym Gminy Izbica ważne miejsce zajmuje tworzenie warunków do rozwoju zrównoważonego rolnictwa, ekstensywnego rolnictwa oraz wsparcie w internacjonalizacji kanałów dystrybucji tj. eksportowania wyprodukowanych towarów. W latach 2021-2030 Gmina Izbica w ramach zrównoważonego planowania ładu przestrzennego oraz działaniach mających na celu wykorzystanie endogenicznych potencjałów, zamierza tworzyć warunki do rozwoju turystyki wiejskiej, turystyki aktywnej, agroturystyki oraz srebrnej gospodarki. Wdrożenie zaprojektowanych działań umożliwi poprawę rynku pracy tj. wzbogaci ją o atrakcyjne miejsca pracy.

6.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 r. określa ustalenia właściwe do uwzględnienia przy wyznaczaniu stref planistycznych, o których mowa w art. 13 c, ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te obejmują:

- w wymiarze ogólnym: zasady ogólne i szczegółowe określające warunki kształtowania zagospodarowania struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa, kierunki działań stanowiące katalog skoordynowanych (usystematyzowanych) przedsięwzięć (działań) zapewniających lub sprzyjających realizacji celów rozwojowych sfer zagospodarowania i obszarów funkcjonalnych,
- w wymiarze szczegółowym: przestrzenne warunki realizacji regionalnej polityki rozwoju określające sposób realizacji oraz miejsce lokalizacji lub preferencje dla lokalizacji działania w przestrzeni, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego gmina Izbica położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej o charakterze wyżynnym. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu ich funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących. Część graficzna PZPWL, ze względu na skalę opracowania, nie jest wiążąca w zakresie szczegółowej lokalizacji działań. Oznaczenia rysunków PZPWL powinny być uszczegóławiane w lokalnych aktach planowania przestrzennego.

Przez obszar gminy Izbica przebiega główne powiązanie transportowe województwa lubelskiego - ważny korytarz transportowy sieci kompleksowej TEN-T, w skład którego wchodzi

droga S17 (Lublin — Piaski — Hrebenne — granica państwa). Ponadto przez obszar ten przebiega ważne powiązanie kolejowe: linia kolejowa nr 69 (Rejowiec — Hrebenne). Dla obszaru tego przyjmuje się zasadę wzmacniania funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującą zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej. W tym kontekście wskazuje się uwzględnienie powyższych ustaleń przy wyznaczaniu strefy komunikacji w planie ogólnym Miasta i Gminy Izbica.

Na podstawie wykazu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPWL oraz aktualnie obowiązujących dokumentów przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Izbica wskazuje się odpowiednie zadania rządowe i samorządowe, stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Obejmują one:

- budowę drogi ekspresowej S17 na odcinku Piaski - gr. państwa,
- modernizację linii kolejowej Nr 69 Rejowiec - Hrebenne.

W ramach realizacji regionalnej polityki rozwoju, istotnym zagadnieniem jest retencjonowanie wody, dlatego też inwestycję celu publicznego budowę zbiornika retencyjnego z jazem Wolica w miejscowości Topola.

Na terenie gminy znajdują się elementy obszarowe układu naturalnego – ostoje przyrody stanowiące obszary węzłowe regionalnej sieci ekologicznej, a także kluczowe ekosystemy leśne oraz korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym stanowiące element pasmowy obszaru, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych oraz ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego. W tym kontekście elementy regionalnej sieci ekologicznej wskazuje się do uwzględnienia przy wyznaczaniu strefy otwartej w planie ogólnym gminy.

W ramach kształtowania wielkoobszarowych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa, PZPWL lokalizuje gminę Izbica w obrębie:

- obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym, tj. w wiejskim obszarze uczestniczącym w procesach rozwojowych;
- obszaru funkcjonalnego o znaczeniu regionalnym, tj. w obszarze funkcjonalnym rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej).

W tym zakresie przy określaniu profili rozwojowych stref funkcjonalnych w planie ogólnym Miasta i Gminy Izbica rekomenduje się uwzględnienie celów i wiodących kierunków zagospodarowania przyjętych w PZPWL, tj.:

- stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastami - włączenie obszarów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe;
- zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej,
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej;
- dywersyfikację sektora gospodarki rolnej;
- produkcję roślinną;
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich;
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych);
- produkcję zdrowej żywności;
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informuję, że zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzenia Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektów planów ogólnych gmin.

6.3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Występujące na terenie gminy formy ochrony przyrody (tab. 2) położone są w przeważającej części głównie w strefach otwartych.

Tabela 2. Wykaz form ochrony przyrody w granicach gminy

Lp.	Kod	Forma ochrony	Nazwa	Rok utworzenia
1	PL.ZIPOP.1393.PK.24	park krajobrazowy	Skierbieszowski Park Krajobrazowy	1995-01-23
2	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH060030.H	obszar natura 2000	Izbicki Przełom Wieprza	2009-02-13
3	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH060061.H	obszar natura 2000	Las Orłowski	2011-02-08
4	PL.ZIPOP.1393.PP.0606042.673	pomnik przyrody	-	1987-12-14
5	PL.ZIPOP.1393.PP.0606042.676	pomnik przyrody	-	1988-12-02
6	PL.ZIPOP.1393.PP.0606042.677	pomnik przyrody	-	1992-07-20
7	PL.ZIPOP.1393.PP.0606042.1826	pomnik przyrody	-	1989-11-10
8	PL.ZIPOP.1393.PP.0606042.1827	pomnik przyrody	-	1989-11-10
9	PL.ZIPOP.1393.PP.0606042.1828	pomnik przyrody	-	1997-12-29

Źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>

W granicach Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny wyznaczone zostały strefy związane z zabudową mieszkaniową oraz zagrodową w dostosowaniu do wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych ośrodków osadniczych oraz istniejącej rozproszonej zabudowy pojedynczych siedlisk wsi, a także w granicach administracyjnych miasta.

W granicach Parku położonych w granicach administracyjnych miasta wyznaczona została strefa 32SJ wzdłuż ul. Szkolnej stosownie do polityki rozwoju społeczno-gospodarczego i polityki przestrzennej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zamierzeń inwestycyjnych w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy. W obszarze Parku zlokalizowane są również:

- istniejący kościół parafialny z przyległym cmentarzem objęte strefami 30SU, 3SC,
- strefy usług: 31SU, 32SU, 33SU, 34SU, 35SU, 36SU, 37SU, 38SU, 39SU stosownie do istniejącego zagospodarowania i 54SU zgodnie z obowiązującym planem miejscowym,
- strefy gospodarcze: 6SP, 7SP stosownie do istniejącego zagospodarowania,
- strefy produkcji rolniczej 1SR obejmująca gospodarstwo rybne Orłów, 2SR obejmująca kompleks stawów, 4SR i 5SR obejmujące zabudowania rolnicze,
- strefa zieleni i rekreacji 10SN wyznaczona z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego planu miejscowego i w granicach założenia pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków,
- strefy komunikacji wyznaczone dla terenów dróg publicznych (2SK, 3SK, 4SK, 5SK, 16SK).

W granicach Parku znajdują się strefy górnictwa (8SG, 9SG, 10SG) wyznaczone na terenach obejmujących udokumentowane złoża kopalin, tj. złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Stryków IB8357, złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Izbica-Osada IB2320, złoża surowców ilastych d/p kruszywa lekkiego IK1291.

W granicach otuliny Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania wyznaczone zostały strefy:

- wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 2SW, 4SW, 5SW, 6SW,
- cmentarzy: 1SC, 2SC,
- infrastrukturalne: 2SI, 5SI, 6SI,
- usług: 1SU, 2SU, 4SU, 5SU, 7SU, 8SU, 9SU, 10SU, 11SU, 12SU, 13SU, 14SU, 15SU, 25SU, 28SU, 29SU, 51SU,
- zieleni i rekreacji: 1SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 7SN, 8SN, 9SN oraz strefa 2SN w granicach miasta, która wyznaczona została stosownie do ustaleń obowiązującego planu miejscowego
- gospodarcze: 1SP, 2SP, 3SP, 5SP, 16SP, 17SP,
- komunikacji: 2SK, 3SK, 5SK, 6SK, 11SK, 13SK, 15SK, 17SK.

W granicach otuliny Parku znajdują się strefy górnictwa (1SG, 2SG, 3SG, 4SG, 7SG, 11SG, 13SG) wyznaczone na terenach obejmujących udokumentowane złoża kopalin.

Stosownie do polityki rozwoju społeczno-gospodarczego, polityki przestrzennej gminy przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego wyznaczone zostały strefy dla rozwoju działalności gospodarczej oraz mieszkalnictwa, tj.:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 1SW w granicach miasta w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- strefy gospodarcze: 12SP – położona w sąsiedztwie planowanego węzła drogowego na szlaku planowanej drogi ekspresowej S17, pomiędzy linią kolejową a trasą planowanej drogi S17, a także 15SP – położona w sąsiedztwie planowanego węzła drogowego na szlaku planowanej drogi ekspresowej S17 przy drodze krajowej nr 17 i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego terenu usług,
- strefy usług: 6SU w sąsiedztwie terenów kolejowych, 26SU – położona w sąsiedztwie planowanego węzła drogowego na szlaku planowanej drogi ekspresowej S17 przy drodze krajowej nr 17 i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego terenu usług, 55SU w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przemysłowo-magazynowej.

W granicach pomnika przyrody obejmującego zespół źródeł w Kryniczках stosownie do obecnego stanu zagospodarowania wyznaczona została strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 69SU zawierająca w profilu funkcjonalnym teren wód i teren zieleni naturalnej, co pozwoli na etapie sporządzania planu miejscowego określić odpowiednie przeznaczenie terenu odnośnie do granic pomnika przyrody.

Pomnik przyrody obejmujący stanowisko roślinności stepowej o powierzchni 0,95 ha na zboczach śródpolnego wąwozu drogowego z Ostrzycy do Wirkowic obejmujące fragmenty działek posiadających w ewidencji gruntów wsi Tarnogóra położony jest w całości w strefie otwartej 24SO.

Pomnik przyrody obejmujący południowe zbocze śródpolnej suchej doliny uchodzącej do rzeki Wieprz w Izbicy w znacznej części położony jest w granicach strefy otwartej 3SO i w niewielkiej części w granicach strefy 37SJ, która wyznaczona została stosownie do istniejącego stanu zagospodarowania i istniejącej zabudowy i która w profilu funkcjonalnym zawiera tereny zieleni naturalnej, co pozwoli na etapie sporządzania planu miejscowego określić odpowiednie przeznaczenie terenu odnośnie do granic pomnika przyrody

Obszar Natura 2000 Las Orłowski w całości położony jest w granicach strefy otwartej 5SO. W granicach obszaru Natura 2000 Izbicki przełom Wieprza strefy dopuszczające wyznaczenie w planach miejscowych terenów potencjalnej urbanizacji wyznaczono w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i stanu zagospodarowania przy zachowaniu zasady

unikania rozpraszania terenów zabudowy. Obszar Natura 2000 Izbicki przełom Wieprza obejmuje tereny w granicach:

- stref komunikacji wyznaczonych dla terenów dróg publicznych (7SK, 8SK, 9SK, 10SK, 14SK, 15SK) oraz dla terenu trasy linii kolejowej (17SK),
- stref: infrastrukturalnej (1SI, 3SI), wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (12SJ, 19SJ, 23SJ, 46SJ, 49SJ, 50SJ, 54SJ, 159SJ, 158SJ, 162SJ, 163SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (7SZ, 8SZ, 10SZ, 11SZ, 21SZ), usługowej (16SU, 17SU, 18SU, 19SU), produkcji rolniczej (8SR), gospodarczej (16SP, 17SP) położonych przy granicy i w granicach miasta w rejonie ulic: Zielna, Łąkowa, Gminna, Krakowskie Przedmieście, Wielka, w sąsiedztwie linii kolejowej które zostały wyznaczone stosownie do istniejącego stanu zagospodarowania i użytkowania terenu,
- strefy zieleni i rekreacji (2SN) w granicach miasta, która wyznaczona została stosownie do ustaleń obowiązującego planu miejscowego,
- strefy gospodarczej (13SP) wyznaczonej stosownie do polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, tj. linii kolejowej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (6SW) wyznaczonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, pomiędzy zabudową zagrodową a wielorodzinną,
- stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (111SZ, 112SZ, 122SZ, 243SZ, 244SZ, 245SZ) i wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (69SJ, 70SJ, 132SJ, 133SJ) wyznaczonych stosownie do istniejącego stanu zagospodarowania terenów we wsiach: Romanów, Dworzyska, Wirkowice Pierwsze Dworzyska, Wólka Orłowska.

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

W granicach gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (1%, 10%) wyznaczone dla rz. Wieprz i Wolica. Obszary te położone są głównie w strefach otwartych: 1SO, 4SO, 5SO i 6SO. Ponadto w nieznacznych obszarach wkraczają w granice:

- stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 11SJ – 23SJ, 158SJ, 159SJ, 161SJ-163SJ w granicach miasta, 49SJ, 50SJ, 54SJ, 57SJ w Tarnogórze, 66SJ, 67SJ, 68SJ, 74SJ w Wólce Orłowskiej, 84SJ w Majdanie Krynickim, które zostały wyznaczone na terenach zabudowanych, stosownie do istniejącego stanu zagospodarowania, dla których wskaźniki określające parametry zabudowy, w tym maksymalną powierzchnię zabudowy określono stosownie do istniejącego stanu zagospodarowania, w celu ograniczenia możliwości wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego,
- stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową: 21SZ w Tarnogórze, 74SZ w Wólce Orłowskiej, 244SZ i 271SZ w Wirkowicach Pierwszych, które zostały wyznaczone na terenach zabudowanych, stosownie do istniejącego stanu zagospodarowania, dla których wskaźniki określające parametry zabudowy, w tym maksymalną powierzchnię zabudowy określono stosownie do istniejącego stanu zagospodarowania, w celu ograniczenia możliwości wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego,

- usług: 18SU w Izbicy i 32 SU w Orłowie Drewnianym, które zostały wyznaczone na terenach zabudowanych, stosownie do istniejącego stanu zagospodarowania, a ich granice i wskaźniki zostały ograniczone w celu uniemożliwienia wprowadzania nowej zabudowy w zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego,
- strefy infrastruktury 1SI wyznaczonej stosownie do stanu zagospodarowania i w granicach działek, na których zlokalizowana jest gminna oczyszczalnia ścieków,
- stref zieleni i rekreacji:
 - 2SN wyznaczonej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym,
 - 4SN wyznaczonej zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania,
- stref komunikacji: 1SK, 4SK, 7SK, 9SK, 10SK, 14SK, 15SK, 17SK wyznaczonych dla dróg w granicach działek pasów drogowych oraz dla linii kolejowej,
- stref produkcji rolniczej:
 - 1SR obejmującej gospodarstwo rybackie Orłów, 2SR obejmująca kompleks stawów,
 - 2SR obejmującej kompleks stawów,
- stref gospodarczych 1SP, 2SP, 3SP wyznaczonych na terenach zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi położonymi przy ul. Zielnej w Izbicy, dla których wskaźniki określające parametry zabudowy, w tym maksymalna powierzchnię zabudowy określono stosownie do istniejącego stanu zagospodarowania, w celu ograniczenia możliwości wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego.

6.5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszary zmeliorowane położone są w zdecydowanej większości w granicach stref otwartych związanych z przede wszystkim dolinami rzek Wieprz i Wolica.

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

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

6.7 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

W granicach gminy zlokalizowanych jest 7 stref ochrony bezpośredniej ujęć wody, które znajdują się w miejscowościach:

- Bobliwo w granicach strefy gospodarczej 10SP i w granicach strefy infrastrukturalnej 4SI,
- Izbica w granicach strefy 10SU,
- Tarnogóra w granicach strefy infrastruktury 3SI i w granicach strefy usług 16SU,
- Tarczyniechy Trzecie w granicach strefy infrastruktury 5SI,
- Wał w granicach strefy infrastruktury 6SI.

6.8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

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

Gmina położona jest w zasięgu dwóch udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych, tj. GZWP 406 Niecka Lubelska (Lublin) i GZWP 407 Niecka lubelska (Chełm - Zamość), dla których nie zostały wyznaczone obszary ochronne.

6.9 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

W granicach gminy zlokalizowanych jest 14 udokumentowanych złóż kopalin ujętych w bilansie (tab. 3) i wszystkie zostały objęte strefami górnictwa. Fragment złoża Wirkowice, na którym zlokalizowana jest droga powiatowa nr 3111L, zlokalizowany jest w granicach strefy otwartej 24SO. Fragment złoża Izbica-Osada, którego eksploatacja została zaniechana, a okres wydobywania przypadał na lata 1992 – 1998, zlokalizowany jest w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 32SJ, wyznaczonej w granicach miasta, wzdłuż ul. Szkolnej, jako zorganizowane pasmo zabudowy stosownie do polityki rozwoju społeczno-gospodarczego i polityki przestrzennej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Tabela 3. Udokumentowane złoża kopalin w granicach gminy

LP	Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia	Lata wydobywania kopaliny głównej
1	KN	15896	Dworzyska	[E] złożo zagospodarowane	Dworzyska dz. 801-817 (pole A), 826, 901 (pole B)	2012 - 2025
2	IK	1291	Izbica	[P] złożo rozpoznane wstępnie	Izbica	
3	KD	725	Izbica	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Izbica dz. nr 2042	
4	KN	4165	Izbica Piasek	[R] złożo rozpoznane szczegółowo		
5	IC	11795	Izbica V	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Izbica	2009 - 2012
6	IB	2320	Izbica-Osada	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Izbica	1992 - 1998
7	IB	8357	Stryjów	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Stryjów, dz. ewid. 372, 373, 392.	2000 - 2003
8	KN	16842	Tarnogóra 2	[T] złożo eksploatowane okresowo	Tarnogóra, dz. 778, 779, 780, 781, 783, 784, 785, 5345, 5548	2014 - 2023
9	KN	19815	Tarnogóra 2-1	[E] złożo zagospodarowane	Tarnogóra, dz. 776, 771, 772/1, 772/2, 775, 776, 777, 786, 787, 788, 789/1, 5663	2020 - 2025
10	KN	15898	Tarzymiechy 2	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Tarzymiechy dz. 2691-2699, 2684, 2688-9, 3122-3124, 3223	2013 - 2018
11	KN	16982	Tarzymiechy 3	[T] złożo eksploatowane okresowo	Tarzymiechy dz. nr 979-983, 1049, Izbica dz. nr 3154-3165	2014 - 2019
12	KN	8380	Wał I	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Wał	2000 - 2003
13	KN	21687	Wał V	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Wał, dz. 682/2	
14	KD	9242	Wirkowice	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Wirkowice dz. nr 1041, 1045, 1052	

Źródło: <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=2>

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

6.10 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Występujące na terenie gminy tereny i obszary górnicze położone są w granicach stref górnictwa.

Tabela 4. Tereny i obszary górnicze w granicach gminy

Lp.	Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Położenie	Złoża	Teren górniczy
1	Tarzymiechy 3 Pole Izbica	10-3/9/877	Tarzymiechy, dz. 3154-3165	Tarzymiechy 3 KN 16982	Tarzymiechy 3 Pole Izbica [10-3/9/877]
2	Tarzymiechy 2	10-3/8/711/a,b	Izbica, dz. 3123, 3125, 2693-2699, 2684, 2688, 2689, 3122, 3124, 2691	Tarzymiechy 2 KN 15898	Tarzymiechy 2 [10-3/8/711/a,b]
3	Dworzyska 1 - pole b	10-3/8/663a/b	Dworzyska, dz. 826, 901	Dworzyska KN 15896	Dworzyska 1 - pole b [10-3/8/663a/b]
4	Tarnogóra 2-1 - Pole A	10-3/11/1035/a	Tarnogóra	Tarnogóra 2-1 KN 19815	Tarnogóra 2-1 - Pole A [10-3/11/1035/a]
5	Tarnogóra 2-1 - Pole B	10-3/11/1035/b	Tarnogóra	Tarnogóra 2-1 KN 19815	Tarnogóra 2-1 - Pole B [10-3/11/1035/b]
6	Tarzymiechy 3 - Pole Tarzymiechy	10-3/9/770	Tarzymiechy	Tarzymiechy 3 KN 16982	Tarzymiechy 3 - Pole Tarzymiechy [10-3/9/770]
7	Dworzyska 1 - pole a	10-3/8/663a/a	Dworzyska, dz. 801-804, 804/1, 805-817	Dworzyska KN 15896	Dworzyska 1 - pole a [10-3/8/663a/a]
8	Tarnogóra 2.1	10-3/12/1225	Tarnogóra, dz. 781, 782, 783	Tarnogóra 2 KN 16842	Tarnogóra 2.1 [10-3/12/1225]

Źródło: <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=2>

6.11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

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

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

W granicach gminy zlokalizowanych jest czternaście zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego, których wykaz przedstawia tab. 55, ryc. 5. Zabytki ujęte – obiektów (w tym zabytki rejestrowe) wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków przedstawia – (tab. 66, ryc. 5), w której ujęte są również zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 28.2021 Wójta Gminy Izbica z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Izbicy na terenie gminy zlokalizowanych jest 36 zabytków ujętych GEZ, w tym zabytki objęte wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego i ujętych w WEZ (tab. 7). Do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Izbicy wpisane zostały również stanowiska archeologiczne położone na terenie gminy, których wykaz przedstawia tab. 8. Przy określaniu standardów urbanistycznych w planie ogólnym uwzględniono fakt występowania obiektów zabytkowych poprzez dobór stref planistycznych, zakresu profili funkcjonalnych dodatkowych w dostosowaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania danego terenu jak i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Dobór wskaźników dotyczących parametrów

zabudowy i zagospodarowania terenu, w strefach występowania obiektów zabytkowych, uwzględnia obecną formę i gabaryty obiektów nie kolidując tym samym z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków.

~~Tabela 4~~ Tabela 5. Zabytki rejestrowe w granicach gminy

Miejscowość	Zakres wpisu	Nr rejestru
Dworzyska	zespół dworski: dwór i park w gran. działek wskazanych w dec., wg zał. planu oraz spichlerz w gran. ścian zewn., na działce wskazanej w dec., wg zał. planu (oraz ewidencji parku)	A/1183
Izbica	cmentarz grzebalny (żydowski), w gran. działki wskazanej w decyzji, wg zał. planu i karty cmentarza	A/1181
Izbica	cmentarz wojenny z I wojny świat. w gran. działki wskazanej w decyzji, w gran. wg zał. planu i karty cmentarza	A/1180
Orłów Murowany	kościół paraf. rzymskokat. pw. św. Kajemana z wyposażeniem wnętrza, cmentarz przykościelny w gran. ogrodzenia	A/1127
Orłów Murowany	zespół pałacowo-parkowy: pałac, dwie oficyny, park, aleja dojazdowa do zespołu, w gran. wg zał. planu	A/1125
Orłów Murowany Kolonia	ruiny d. zamku wraz ze wzgórzem i czworobokiem wałów i fos	A/1126
Ostrzyca	ogród dworski (o pow. wskazanej w dec.), w gran. wg zał. planu	A/1191
Stryjów	pałac i park	A/445
Tarnogóra	zespół pałacowo-parkowy: pałac, park, aleja dojazdowa, podjazd z gazonem, fragmenty ogrodzenia z neogotyckimi słupami	A/149
Tarnogóra	cmentarz grzebalny, wraz z ogrodzeniem, drzewostanem i nagrobkami (wg wykazu w karcie cmentarza), w gran. działki wskazanej w dec., wg zał. planu i karty cmentarza	A/1184
Tarnogóra ul. Krakowskie Przedmieście 8	kościół paraf. pw. św. Zofii z wyposażeniem w zabytki ruchome, dzwonnica, mur cmentarza kościelnego z dwiema kapliczkami, drzewostan w gran. cmentarza kościelnego	A/95
Tarnogóra Kolonia	cmentarz wojenny z I wojny świat., na działce wskazanej w dec., w gran. wg zał. planu i karty cmentarza	A/1178
Tarzymiechy	cmentarz wojenny z I wojny świat., na działce wskazanej w dec., wg zał. planu i karty cmentarza	A/1179
Wirkowice	park krajobrazowy (o pow. wskazanej w dec.), w gran. wg zał. planu	A/1189

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

~~Tabela 5~~ Tabela 6. Obiekty Zabytki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków w granicach gminy

Miejscowość	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków	Uwagi
Dworzyska	060604_5.0002.458	Zespół dworsko-parkowy	A/1183	
Dworzyska	060604_5.0002.458	Dwór w zespole dworsko-parkowym	A/1183	
Dworzyska	060604_5.0002.121	Spichlerz dworski ob. remiza strażacka	A/1183	
Dworzyska	060604_5.0002.458	Park dworski	A/1183	
Dworzyska	060604_5.0002.459			
Dworzyska	060604_5.0002.458	Wozownia ob. dom mieszkalny w zespole dworsko-parkowym	A/1183	Na terenie w rej. zab. A/1183
Izbica	060604_4.0003.2893	Cmentarz wojenny	A/1180	
Izbica	060604_4.0003.32	Cmentarz żydowski	A/1181	
Krynichki	nie istnieje	Chałupa		
Majdan Krynicki	060604_5.0006.24	Chałupa		
Majdan Krynicki	060604_5.0006.47/2	Chałupa		

Miejscowość	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków	Uwagi
Orłów Murowany ob. Orłów Murowany Kolonia	060604_5.0011.39/10	Pałac	A/1125	
Orłów Murowany ob. Orłów Murowany Kolonia	060604_5.0011.39/2	Oficina w zespole pałacowym (pn.- zach.)	A/1125	
Orłów Murowany ob. Orłów Murowany Kolonia	060604_5.0011.39/9 060604_5.0011.39/10	Oficina w zespole pałacowym (pn.- wsch.)	A/1125	
Orłów Murowany ob. Orłów Murowany Kolonia	060604_5.0011. ... 35, 36, 37, 38, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 36/7, 39/9, 39/10, 42, 43, 45, 184	Park dworski	A/1125	
Orłów Murowany ob. Orłów Murowany Kolonia	060604_5.0011.78	Kościół par. p.w. św. Kajetana	A/1127	
Orłów Murowany ob. Orłów Murowany Kolonia	060604_5.0011.24	Ruiny „zamku” – dworu obronnego	A/1126	
Orłów Murowany ob. Orłów Murowany Kolonia	060604_5.0011.113 060604_5.0011.405	Cmentarz rzymskokatolicki		
Orłów Murowany ob. Orłów Murowany Kolonia	060604_5.0011.114	Rzeźba „Św. Jan Nepomucen” – przy źródle		
Orłów Murowany ob. Orłów Murowany Kolonia	060604_5.0011.114	Rzeźba „Św. Antoni Padewski” – przy źródle		
Ostrzyca obr. Tarnogóra Kolonia	060604_5.0017.105	Ogród dworski	A/1191	
Ostrzyca	060604_5.0013.1851/2	Chałupa		
Romanów	060604_5.0014. 566, 567/2, 568/1, 569, 570, 572, 573, 574, 575/1, 576/1, 576/2, 577, 578, 579	Park dworski		
Stryjów	060604_5.0015.137	Pałac	A/445	
Stryjów	060604_5.0015. 137, 761, 762/1, 762/2, 763	Park dworski	A/445	Granice parku nie są sprecyzowane w decyzji o wpisie do rej. zab.
Stryjów	060604_5.0015.137	Brama wjazdowa i domek odźwiernego (w zespole pałacowo- parkowym)		
Stryjów	060604_5.0015.103/2	Chałupa		
Stryjów	nie istnieje	Chałupa		
Tarnogóra	060604_5.0016.2689	Kościół parafialny p.w. św. Zofii	A/95	
Tarnogóra	060604_5.0016.2688 060604_5.0016.4888	Dzwonnica w zespole kościelnym	A/95	
Tarnogóra	060604_5.0016.2689	Ogrodzenie w zespole kościelnym	A/95	
Tarnogóra	060604_5.0016.2689	Cmentarz przykościelny d. grzebalny	A/95	
Tarnogóra	060604_5.0016.2689	Kostnica ob. sala parafialna w zespole kościelnym	A/95	Na terenie w rej. zab. A/95
Tarnogóra	060604_5.0016. ... 4559, 4560, 4562/4, 4562/5	Zespół pałacowy	A/149	
Tarnogóra	060604_5.0016.4560	Pałac	A/149	
Tarnogóra	060604_5.0016. ... 4559, 4560, 4562/4, 4562/5	Park dworski	A/149	
Tarnogóra	060604_5.0016.4729	Cmentarz rzymskokatolicki	A/1184	

Miejscowość	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków	Uwagi
Tarnogóra Kolonia	060604_5.0017.669	Cmentarz z I wojny światowej	A/1178	
Tarzymiechy	060604_5.0018.878/2	Cmentarz z I wojny światowej	A/1179	
Wirkowice obr. Wirkowice I	060604_5.0021. ... 1188/24, 1188/25, 1188/26, 1191/1, 1191/3	Park dworski	A/1189	
Wirkowice obr. Wirkowice I	060604_5.0021.669/2	Kościół parafialny p.w. Najświętszej Krwi Pana Jezusa		
Wirkowice obr. Wirkowice I	060604_5.0021.1129/1	Kapliczka przydrożna (dwukondygnacyjna)		
Wirkowice obr. Wirkowice I	060604_5.0021.1539/1 060604_5.0021.1540/1	Cmentarz rzymskokatolicki		
Wólka Orłowska	nie istnieje	Chałupa		

Tabela 7. Zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Obiekt	Adres	Dataowanie	Forma ochrony
Zespół dworski w Dworzyskach składający się z: - dworu mur i otaczającego parku - spichlerza mur. XIX	Dworzyska	XIX w.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1183
Wozownia w zespole dworsko-parkowym w Dworzyskach	Dworzyska	XIX w.	Inne zabytki nieruchome znajdujące się w WEZ
Cmentarz grzebalny nieczynny w Izbicy	Izbica	II poł. XVIII w.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1181
Cmentarz wojenny z I wojny światowej	Izbica	1914 r.- 1918 r.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1180
Klinkiernia	Izbica	1928 r.	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Kościół parafialny rzymskokatolicki pw. Św. Kajetana w Orłowie Murowanym wraz z wyposażeniem wnętrza, cmentarzem przykościelnym w granicach ogrodzenia	Orłów Murowany Kolonia	1923 r.- 1929 r.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1127
Cmentarz rzymskokatolicki w Orłowie Murowanym	Orłów Murowany Kolonia		Inne zabytki nieruchome znajdujące się w WEZ
Ruiny zamku wraz ze wzgórzem i czworobakiem fos	Orłów Murowany Kolonia	XVI - XVII w.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1126
Zespół pałacowo - parkowy w Orłowie Murowanym obejmujący: pałac, dwie oficyny, park, aleję dojazdową do pałacu	Orłów Murowany Kolonia	I poł. XIX w.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1125
Figurka św. Jana Nepomucena Figurka św. Józefa	Orłów Murowany Kolonia		Inne zabytki nieruchome znajdujące się w WEZ
Kapliczka murowana	Orłów Murowany Kolonia		Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Młyn	Orłów Drewniany	1898 r.	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Ogród dworski w Ostrzycy	Tarnogóra Kolonia	I poł. XIX w.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1191
Zespół pałacowo - parkowy w Stryjowie	Stryjów	XIX w.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych pod nr: A/445
Brama wjazdowa i domek odźwiernego w zespole pałacowo-parkowym w Stryjowie	Stryjów	1879 r.	Inne zabytki nieruchome znajdujące się w WEZ
Kaplica, magazyn, budynek podworski w zespole pałacowo-parkowym w Stryjowie	Stryjów	1943 r. - kaplica	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ

Obiekt	Adres	Dataowanie	Forma ochrony
Zespół pałacowo-parkowy w Tarnogórze obejmujący: pałac, aleję dojazdową, podjazd z gazonem, pozostałości ogrodzenia oraz park	Tarnogóra	I poł. XIX w.	Wpis do rejestru zabytków pod nr: A/149
Kościół rzymskokatolicki pw. św. Zofii z wyposażeniem w zabytki ruchome, dzwonnica, murem cmentarza kościelnego z dwiema kapliczkami oraz drzewostanem	Tarnogóra	XVI w.	Wpis do rejestru zabytków pod nr: A/95
Kostnica w zespole kościelnym	Tarnogóra		Inne zabytki nieruchome znajdujące się w WEZ
Cmentarz grzebalny czynny w Tarnogórze z ogrodzeniem, nagrobkami, drzewostanem	Tarnogóra	pocz. XIX w.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1184
Kapliczka mur. z rzeźbą św. Jana Nepomucena	Tarnogóra	XVIII w.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1184
Kapliczka murowana	Tarnogóra	I poł. XIX w.	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Ratusz mur.	Tarnogóra	XVIII / XIX w.	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Organistówka mur.	Tarnogóra	1840 r.	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Rzeźba matki bożej „Królowej Pokoju”	Tarnogóra		Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Młyn mur.	Tarnogóra	XIX w.	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Cmentarz wojenny z I Wojny Światowej	Tarnogóra Kolonja	1914 r. - 1918 r.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1178
Cmentarz wojenny w Tarzymiechach	Tarzymiechy	1915r.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1179
Zespół dworski Tarzymiechy -spichlerz -dwór (pozostałości)	Tarzymiechy	XIX w.	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Park krajobrazowy i tereny nadwieprzańskie	Wirkowice	1934 r.	Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/1189
Kościół rzymskokatolicki pw. Najświętszej krwi Pana Jezusa	Wirkowice I	1972	Inne zabytki nieruchome znajdujące się w WEZ
Cmentarz rzymskokatolicki w Wirkowicach	Wirkowice I		Inne zabytki nieruchome znajdujące się w WEZ
Kapliczka przydrożna (dwukondygnacyjna)	Wirkowice I	XVIII w.	Inne zabytki nieruchome znajdujące się w WEZ
Kapliczka św. Jana Nepomucena mur.	Wirkowice I		Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Kapliczka drewniana	Wólka Orłowska	1842 r.	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ
Kamienny słup przydrożny z płaskorzeźbą	Wólka Orłowska	1975 r.	Zabytek nieruchomy znajdujący się w GEZ

Źródło: Zarządzenie Nr 28.2021 Wójta Gminy Izbica z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Izbicy

Tabela 8. Stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze
Bobliwo	85-86	7, 9, 10
Dworzyska	84-87	28, 29, 30, 57, 58, 59, 60
Wirkowice II „Górecko”	85-86	16
Izbica	85-87	10, 22, 23, 24, 25, 26, 27
Krynicy	84-88	13, 14, 15, 16
Majdan Krynicki	84-88	27

Miejscowość	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze
Wólka Orłowska „Majdanek”	84-87	77, 78, 79
Topola „Marianka”	84-87	75, 76
Mchy	84-86	1, 34, 35, 36
Orłów	84-87	31
Orłów Drewniany	84-87	80
Orłów Drewniany Kolonia	84-87	81, 82
Orłów Murowany	84-87	68, 69, 70
Orłów Murowany Kolonia	84-88	1
Orłów Murowany Kolonia	84-88	17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26
Ostrówek	85-86	12
Ostrzyca	84-87	118, 119, 120, 124, 125, 126
Ostrzyca	85-87	8
Ostrzyca	85-86	1,2
Romanów	84-87	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 61, 62
Romanów	84-87	121, 122, 123
Stryjów	84-88	5, 6, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 37, 38, 39, 40, 41, 42
Tarnogóra	84-87	33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44
Tarnogóra	85-87	1, 2, 5, 15, 16, 17, 18, 19, 20
Tarnogóra - Izbica	85-87	4, 6, 7, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 45
Tarnogóra Kolonia	84-86	26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33
Tarnogóra Kolonia	85-86	3, 11, 13, 14, 15
Tarzymiechy	85-87	28, 21, 29, 30, 31, 33
Tarzymiechy I	85-86	46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 63, 64, 65, 66, 67, 69
Tarzymiechy II	86-86	52, 53, 54
Tarzymiechy II	85-86	62
Tarzymiechy III	85-87	32
Tarzymiechy I	85-86	68
Topola	84-87	71, 72, 73, 74
Wał	84-87	13, 14, 15, 16, 45, 46, 63, 64, 65, 66, 67
Wirkowice	85-86	4, 5, 8, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 38
Wirkowice II	85-86	18,19
Wólka Orłowska	84-87	17, 18, 19, 20, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93
Zalesie Kolonia	85-87	11, 12, 13, 14
Tarnogóra Kolonia „Zawodzie”	85-86	43, 44

Źródło: Zarządzenie Nr 28.2021 Wójta Gminy Izbica z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Izbicy

6.13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

6.14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy zlokalizowane są tereny zamknięte ustanowione Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.) związane z linią kolejową 69 Rejowiec – Hrebenne – gr. państwa, w granicach której wskazano strefę komunikacyjną 17SK.

6.15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy zlokalizowany jest lotnicze urządzenie naziemne o numerze z rejestru NAV/N/B/1124/1/2013, wokół którego wyznaczona jest powierzchnia ograniczająca zabudowę. Ograniczenia z tym związane uwzględnione zostały w planie ogólnym, a sąsiedztwo obiektu i granice powierzchni ograniczającej zabudowę objęte zostały strefą otwartą.

6.16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

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

6.17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Gmina posiada Gminny Program Rewitalizacji Gminy Izbica na lata 2024-2030 przyjęty Uchwałą Nr X.78.2024 Rady Miejskiej w Izbicy z dnia 30 grudnia 2024 r. zgodnie z którym w obszarze gminy wyznaczono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. Jako obszary zdegradowane uznano 6 jednostek analitycznych, tj.: OBSZAR B: Wirkowice (Pierwsze, Drugie), OBSZAR D: Ostrzyca - Tarnogóra, OBSZAR E: Izbica (Wieś i Osada), OBSZAR G: Kryniczki – Majdan, Krynicki - Orłów Murowany - Orłów Murowany-Kolonia, OBSZAR I: Stryjów, OBSZAR J: Wólka Orłowska – Topola. Natomiast za obszar rewitalizacji uznane zostały całe powierzchnie zurbanizowane danego obszaru, tj.: OBSZAR D: Ostrzyca – Tarnogóra, OBSZAR I: Stryjów, OBSZAR J: Wólka Orłowska – Topola.

6.18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

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

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

Powierzchnia gminy wynosi 138 km², w tym ok. 75% stanowią użytki rolne, 18% lasy, a grunty pozostałe 7%. Lesistość gminy Izbica wynosi 18,8%. Przewaga użytków rolnych w ogólnej powierzchni gminy wskazuje na typowo rolniczy charakter gminy Izbica. Na terenie gminy dominują grunty orne. Najwięcej takich gruntów występuje w obrębach Tarzymiechy, Tarnogóra, Tarnogóra Kolonia, Wirkowice I, Wólka Orłowska, Izbica oraz Ostrzyca. Drugim w kolejności, co do wielkości powierzchni gruntów, rodzajem użytków w gminie Izbica są lasy i zadrzewienia. Największe kompleksy leśne znajdują się we wschodniej części gminy na terenie obrębu Orłów Murowany, części zachodniej na terenie obrębu Wirkowice II oraz w południowo-wschodniej części gminy na terenie obrębów Stryjów i Orłów Murowany Kolonia.

Na terenie gminy dominują tereny orne klas bonitacyjnych I-III zajmują i podlegają one ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty rolne chronione klas I – III uwzględnione zostały przy wyznaczaniu zasięgu stref o charakterze rolniczym - strefy otwarte, strefy produkcji rolniczej i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Grunty te uwzględniono również w procesie optymalizacji obszaru uzupełnienia zabudowy stosownie do przepisu § 1 ust. 6 rozporządzenia OUZ.

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

6.20 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

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

6.21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

W obszarze gminy nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego.

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

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

- droga krajowa nr 17 relacji Zamość – Hrebenne – gr. państwa o klasie technicznej GP (główna ruchu przyspieszonego), planowana droga ekspresowa S17, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych w granicach pasów drogowych obejmujących tereny w liniach rozgraniczających drogi (działki drogowe) oraz stref otwartych obejmujących trasę projektowanej drogi ekspresowej S17 i nie wyznaczanie stref związanych z zabudową na trasie przebiegu tej drogi,
- teren zamknięty o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowiony przez Ministra Infrastruktury (Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe; Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.), tj. linia kolejowa nr 69 Rejowiec – Hrebenne – gr. państwa, co zostało uwzględnione poprzez objęcie tej linii strefą komunikacyjną,
- linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 220 kV relacji Chełm-Mokre z pasem technologicznym o szerokości: 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN z pasami technologicznymi szerokości 40 m,
- linie elektroenergetyczne SN i nN,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 ze strefą kontrolowaną wynoszącą 30 m (po 15 m w obie strony od osi gazociągu) oraz gazociągi średniego ciśnienia,
- lotnicze urządzenie naziemne („LUN”), o numerze z rejestru NAV/N/B/1124/1/2013, wokół którego wyznaczony jest obszar powierzchni ograniczających zabudowę („BRA”).

W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują następujące ograniczenia:

- zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła (5xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej;

- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi trzykrotność średnicy koła ($3 \times d$) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej, jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przęseł linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciwdrganiową;
- lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

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

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

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

Przy sytuowaniu siłowni wiatrowych w pobliżu istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy stosować następujące wymagania w zakresie odległości siłowni od linii wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV wyznacza się pasy techniczne, w których przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakikolwiek jej element (w szczególności łopaty siłowni). Oś symetrii pasa technicznego wyznaczać powinny słupy.

Szerokość pasów technicznych dla danego typu linii wynosi:

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

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

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

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

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

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

W związku z występowaniem na terenie gminy gazociągów, planując rozbudowę infrastruktury należy uwzględnić konieczność zachowania stref kontrolowanych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami, co oznacza, że w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej. W strefach kontrolowanych istnieje ograniczenie praw własności właścicieli gruntów związane z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora Systemu Dystrybucyjnego.

W związku z lokalizacją w granicach gminy lotniczego urządzenia naziemnego („LUN”), o numerze z rejestru NAV/N/B/1124/1/2013 wyznaczone zostały powierzchnie ograniczające zabudowę (dalej „BRA”). W celu zapewnienia niezakłóconej pracy LUN obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy przy kształtowaniu ładu przestrzennego na terenie gminy.

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

6.23 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

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

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

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

Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, w tym ochrony bioróżnorodności

Na terenach o znaczących walorach środowiskowych, które włączono do Systemu Przyrodniczego Gminy, należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej poza systemem przyrodniczym gminy;
- harmonizowanie układów osadniczych i infrastruktury technicznej z siecią ekologiczną;
- zakaz form użytkowania terenu, stwarzających zagrożenia dla funkcji ekologicznych;
- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - racjonalna lokalizacja zabudowy – zalecane działania zmierzające do koncentracji zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu luk między budynkami – szkodliwe jest tworzenie długich pasów zabudowy wzdłuż dróg;
 - zakaz tworzenia nasypów i grodzenia poprzecznie do osi dolin rzecznych;
- ustalenie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o najcenniejszych walorach przyrodniczych;
- prowadzenie polityki zalesień najślabszych gruntów;
- objęcie ochroną:
 - drzew przydrożnych oraz zadrzewień śródpolnych i zlokalizowanych w dolinach rzecznych;
 - lasów przed zmianą sposobu ich użytkowania;
 - użytków zielonych i zalesień przed przekształceniem w pola uprawne.

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Przyrodniczego Systemu Gminy należy zapewnić drożność korytarzy ekologicznych i objąć ochroną węzły ekologiczne poprzez:

dla obszarów łącznikowych (korytarzy ekologicznych):

- ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia nowych melioracji w obrębie dolin rzecznych;
- tworzenie warunków do unaturalniania stosunków wodnych;
- ograniczenie dopływu substancji biogennych do obszarów podmokłych;
- ograniczenie nowej zabudowy w obrębie korytarzy;
- eliminację istniejących barier ekologicznych (obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska) ograniczających swobodną migrację zwierząt np. poprzez budowę odpowiedniej szerokości przepustów na ciekach (mostki), drogach;
- w miarę możliwości ograniczenie tworzenia nowych barier ekologicznych w formie nasypów drogowych itp., w przypadku lokalizacji większych obiektów kubaturowych sytuowanie ich wzdłuż osi korytarzy i ciągów ekologicznych;

dla węzłów ekologicznych (leśno-łąkowych):

- ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia nowych melioracji;
- ochrona przed zrębami zupełnymi;
- ochrona starodrzewia;
- dążenie do przekształcenia struktury drzewostanu zgodnie z zajmowanym siedliskiem;
- tworzenie lasów wielowiekowych, wielopiętrowych i różnokierunkowych;
- ochrona przed zmianą dotychczasowego przeznaczenia;
- zachowanie siedlisk zwierząt;

dla sięgaczy ekologicznych:

- ochrona przed zmianą dotychczasowego przeznaczenia;
- wzbogacanie o nowe zadrzewienia;
- ochrona przed eutrofizacją obszarów bagiennych i oczek wodnych;
- ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia nowych melioracji;
- tworzenie warunków do unaturalniania stosunków wodnych.

Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
 - zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię ciepłą;
 - popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

Wskazania w zakresie ochrony przed hałasem

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych sąsiadujących z obszarami chronionymi akustycznie.

Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

- w celu zapewnienia warunków do realizacji celów środowiskowych zawartych w Ramowej Dyrektywie Wodnej, Prawie wodnym oraz Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły:
 - zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania zanieczyszczeń do gleby i wód;
 - zapobieganie pogarszaniu oraz poprawa stanu wód;
 - ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnienie równowagi między poborem a zasileniem wód, tak by utrzymać dobry stan chemiczny i ilościowy wód podziemnych;
- zakaz działań rolniczych, odwadniania użytków zielonych oraz budowy i rozbudowy obiektów które pogorszyłyby stan sanitarny wód;
- odpowiednia gospodarka wodno-ściekowa:
 - rozbudowa/modernizacja systemu kanalizacji sanitarnej;
 - rozbudowa/modernizacja sieci wodociągowej;
 - w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej stosowanie odpowiednich indywidualnych rozwiązań magazynowania ścieków np. szczelnych zbiorników (szamb), sprawnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - utrzymanie w należytym stanie technicznym i modernizacja ujęć wody;
 - eliminacja zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;
 - sukcesywne likwidowanie źródeł zagrożeń zanieczyszczenia ścieków komunalnych z układu osadniczego i z gospodarstw rolnych;
- zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych;
- niezabudowywanie dolin, zwłaszcza w sąsiedztwie koryt i unikanie regulacji rzek;
- zachowanie oczek wodnych.

Wskazania w zakresie ochrony gleb

- ograniczanie (w miarę możliwości) przeznaczania gruntów klasy II-III na cele nierolnicze;
- ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe i torfowiska niezależnie od klasy;
- przeznaczanie gruntów najniższych klas pod zalesienie;
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie;
- wprowadzanie zadrzewień wzdłuż dróg, miedz i lokalnych obniżeń;

- stosowanie w krajobrazie rolniczym w zadrzewieniach rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z siedliskiem;
- prowadzenie zabiegów przeciwozyjnych na gruntach ornych (zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną);
- promowanie rolnictwa ekologicznego.

Wskazania w zakresie ochrony litosfery

- rygorystyczne przestrzeganie uzyskania koncesji na eksploatację wszelkich surowców mineralnych;
- ograniczenie i kontrola nielegalnego pozyskiwania surowców.

Wskazania w zakresie ochrony walorów krajobrazowych i obiektów zabytkowych

- ze względu na dominację rolniczego krajobrazu gminy objęcie ochroną obszaru przed rozpraszaniem zabudowy, lokalizacją obiektów nieharmonijnych z krajobrazem, dużych obiektów przemysłowych i handlowych;
- ochrona zabytków w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- ochrona krajobrazu kulturowo-przyrodniczego: kształtowanie terenu, zieleni (w szczególności starodrzewia), wprowadzenie nowych elementów krajobrazowych, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających związek przestrzenny, podporządkowanie się historycznym układom, tworzącym otwarcia czy też zamknięcia widokowe.

7 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Obszar uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie

Załącznik nr 2. Wizualizacja granic poszczególnych stref planu ogólnego oraz zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy

Załącznik nr 3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy