

*Uzasadnienie – część tekstowa  
do Uchwały nr ..... Rady Gminy Biszczka z dnia .....*

# WÓJT GMINY BISZCZA



---

## **UZASADNIENIE**

**CZĘŚĆ TEKSTOWA**

## **DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BISZCZA**

---

DATA OPRACOWANIA: MARZEC 2026 R.



## Spis treści

<b>1. Wstęp .....</b>	<b>5</b>
1.1. Przedmiot opracowania .....	5
1.2. Podstawa prawna .....	5
1.3. Położenie Gminy Biszczka .....	5
<b>2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z określeniem sposobu ich uwzględnienia w rozwoju przestrzennym gminy.....</b>	<b>8</b>
2.1 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego .....	8
2.2 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	10
2.3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	12
2.4 Obszary gruntów zmeliorowanych.....	13
2.5 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	13
2.6 Strefy ochronne ujęć wody .....	13
2.7 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	14
2.8 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	14
2.9 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	15
2.10 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	16
2.11 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej .....	16
2.12 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	21
2.13 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	21
2.14 Obszary ograniczonego użytkowania .....	21
2.15 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	21
2.16 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	21
2.17 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	21
2.18 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	22
2.19 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	23
2.20 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	23
<b>3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....</b>	<b>24</b>
<b>4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe</b>	<b>25</b>
<b>5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska .....</b>	<b>25</b>

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	25
7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.....	27
8. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie .....	29
9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 .....	30
10. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	31
11. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	33
Spis rycin.....	34
Spis tabel .....	34

## **1. Wstęp**

### **1.1. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy Biszczka, zainicjowany Uchwałą Rady Gminy Biszczka Nr IX/53/2024 z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Biszczka. Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Biszczka, zajmującej powierzchnię 107 km<sup>2</sup>.

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej itp.

W planie ogólnym gminy Biszczka określono strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny gminy Biszczka został sporządzony w formie danych cyfrowych (pliki GML) zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

### **1.2. Podstawa prawna**

Plan ogólny Gminy Biszczka został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Rada Gminy Biszczka Uchwałą Nr IX/53/2024 z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Biszczka rozpoczęła procedurę planistyczną przedmiotowego projektu.

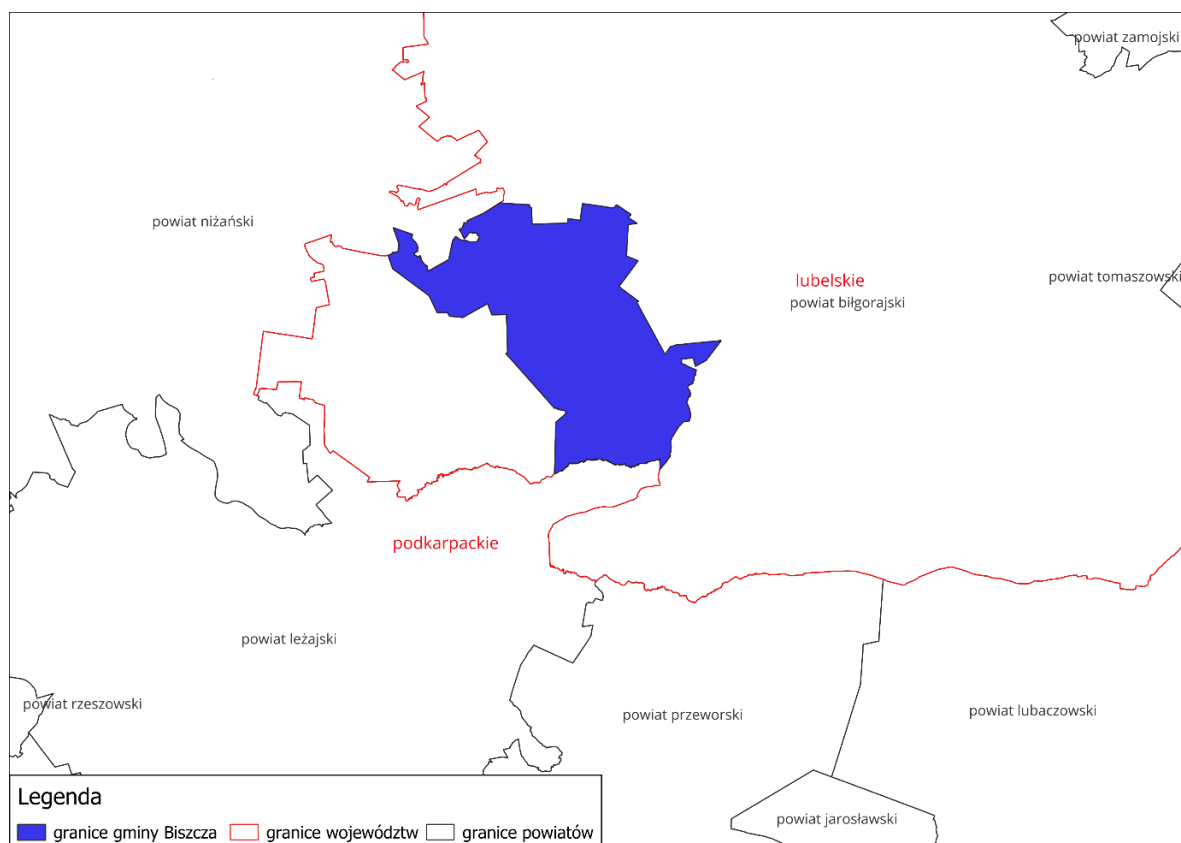
Plan ogólny został opracowany zgodnie z ww. przywołaną ustawą oraz rozporządzeniem:

- Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów,
- Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

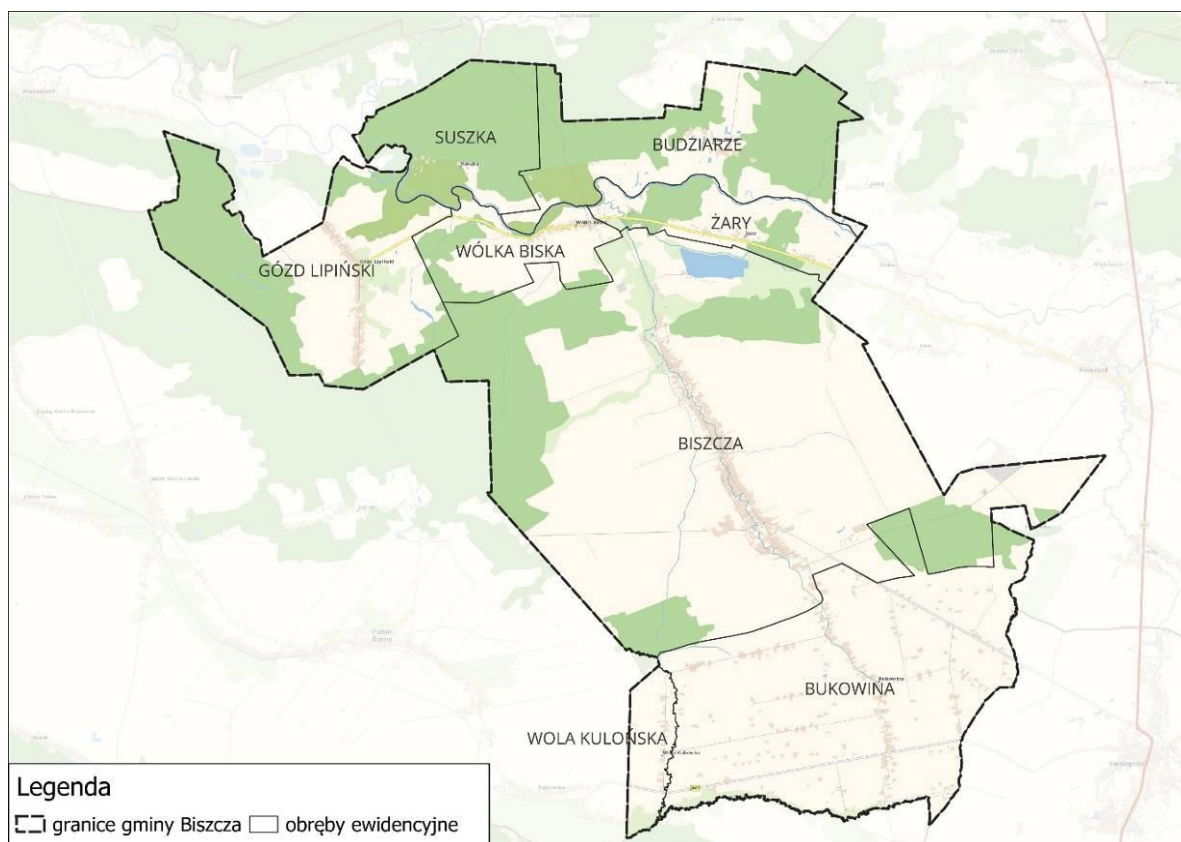
### **1.3. Położenie Gminy Biszczka**

Gmina wiejska Biszczka znajduje się w województwie lubelskim, w powiecie Biłgorajskim, a jej siedziba mieści się we wsi Biszczka. Graniczy od zachodu z gminą Potok Górny i gminą Harasiuki (powiat niżański), od północy z gminą Biłgoraj, od wschodu z gminami Księżpól i Tarnogród, od południa z gminą Kuryłówka (powiat leżajski). W granicach gminy znajduje się 8 obrębów ewidencyjnych: Biszczka, Budziarze, Bukowina, Gózd Lipiński, Suszka, Wola Kulońska, Wólka Biska, Żary.

Położenie gminy na tle powiatów przedstawia Ryc. 1, a jej podział administracyjny na obręby ewidencyjne ilustruje Ryc. 2.



Ryc. 1. Lokalizacja gminy Biszcz na tle powiatów



Ryc. 2 Obróby ewidencyjne w granicach gminy Biszcz



Gmina Biszcz liczy 3679 mieszkańców (stan na 2024 r., GUS) i zajmuje powierzchnię 107 km<sup>2</sup>. Przez jej obszar przebiega droga wojewódzka nr 863 (Kopki - Cieszanów).

W aspekcie środowiskowym gmina wyróżnia się cennymi przyrodniczo obszarami. W jej północnej części znajduje się Obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Tanwi”. Obszar opracowania charakteryzuje pofalowana rzeźba terenu oraz znaczny udział powierzchni leśnych i łąk. W gminie występują liczne zabytki i stanowiska archeologiczne.



**Ryc. 3. Panorama gminy Biszcz – charakter zabudowy w centrum gminy (źródło: materiały własne)**



**Ryc. 4 Krajobraz gminy Biszcz – dolina rzeki Tanwi (źródło: materiały własne)**





Ryc. 5 Krajobraz gminy Biszczka – Zalew Biszczka-Żary (źródło: materiały własne)

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

### **2.1 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego**

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) został przyjęty uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego dnia 29 grudnia 2015 r., poz. 5441.

PZPWL określa ustalenia właściwe do uwzględnienia przy sporządzaniu planu ogólnego Gminy Biszczka, które obejmują:

- w wymiarze ogólnym: **zasady ogólne i szczegółowe** (rozdz. VI.1) - określające warunki kształtowania zagospodarowania struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa, **kierunki działań** (rozdz. VI.3) - 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** (rozdz. VI.3) — określające sposób realizacji oraz miejsce lokalizacji lub preferencje dla lokalizacji działania w przestrzeni, **inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym** (rozdz. VIII).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego (rozdz. VI.2, rys. 4) gmina Biszczka położona jest w strefie płaskowyżowej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu 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.

Istotnym elementem regionalnej polityki rozwoju przestrzennego jest kształtowanie systemów infrastrukturalnych służących poprawie bezpieczeństwa oraz warunków życia mieszkańców. W tym zakresie przy wyznaczaniu strefy infrastrukturalnej celowe jest uwzględnienie inwestycji celu publicznego, która obejmuje:

- modernizację oczyszczalni ścieków w Biszczu wraz z obiektami towarzyszącymi -inwestycja w ramach VI aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych (VI AKPOŚK).

Ponadto przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym stanowiące element pasmowy obszaru nadrzędnej funkcji przyrodniczej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych. Występują także ostoje przyrody stanowiące obszary węzłowe regionalnej sieci ekologicznej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych.

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

- obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym (rozdz. VII.1, rys. 19), tj. w wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych;
- obszaru funkcjonalnego o znaczeniu regionalnym (rozdz. VII.2, rys. 20), tj.: w roztoczańsko-puszczańskim obszarze funkcjonalnym.

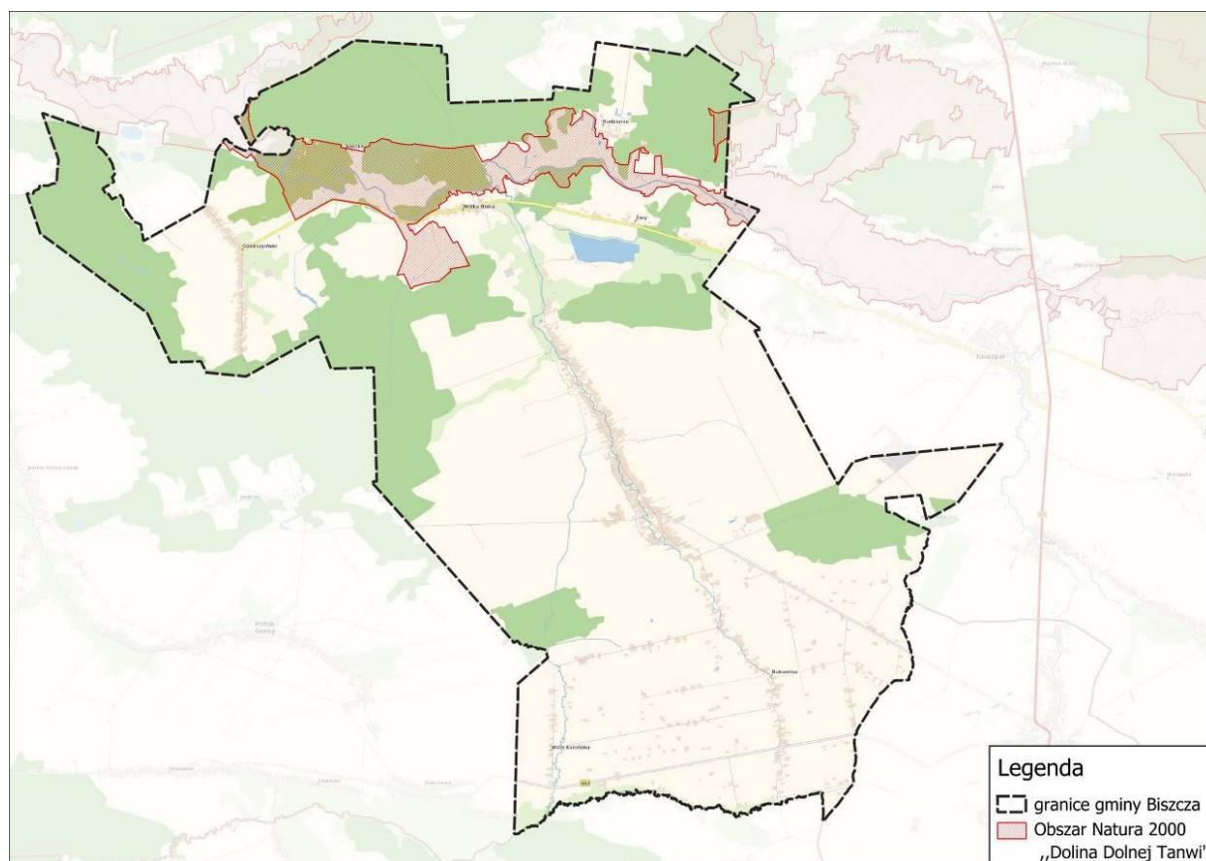
W tym zakresie przy określaniu profili rozwojowych stref funkcjonalnych w planie ogólnym Gminy Biszczka rekomenduje się uwzględnienie celów i wiodących kierunków zagospodarowania przyjętych w PZPWL, tj.:

- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju,
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce,
- rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, ośrodki edukacji ekologicznej) i usług obsługi turystyki,
- rozwój gospodarstw agroturystycznych, ekologicznych i agroleśnych,
- rozwój bazy przetwórstwa drewna,
- gospodarcze wykorzystanie zasobów uzdrowiskowych i energetycznych,
- rozwój bazy rynku hurtowego i przetwórstwa rolno-spożywczego.

Ustalania planu ogólnego gminy Biszczka wpisują się w zadania i rekomendacje wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego. Strefy planistyczne uwzględniają rozwój przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce, rozwój bazy rynku hurtowego i przetwórstwa rolno-spożywczego, rozwój gospodarstw agroturystycznych, ekologicznych i agroleśnych, rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, ośrodki edukacji ekologicznej) i usług obsługi turystyki, a także wzmacnianie powiązań funkcjonalnych poprzez wyznaczenie uporządkowanych stref planistycznych, wśród których duże znaczenie mają usługi turystyki, sportu i rekreacji. Jednocześnie plan ogólny bierze pod uwagę rolniczy charakter gminy, dlatego wśród stref duży udział mają zabudowa zagrodowa oraz tereny produkcji rolnej. Elementy regionalnej sieci ekologicznej zostały uwzględnione przy wyznaczaniu strefy otwartej w planie ogólnym gminy. Strefy planistyczne umożliwiają realizację inwestycji celu publicznego wskazanych w PZPWL.

## 2.2 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Biszczka występuje tylko jeden obszar chroniony prawnie na mocy Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. Jest to Obszar Natura 2000 PLH060097 „Dolina Dolnej Tanwi”.



Ryc. 6. Formy ochrony przyrody na terenie gminy Biszczka

Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Tanwi PLH060097

Został on wyznaczony Decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE). Obecnie funkcjonuje w oparciu o Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 2 września 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Dolnej Tanwi (PLH060097). Całkowita powierzchnia obszaru wynosi 8518,01 ha, z czego na terenie gminy Biszczka znajduje się ok 753 ha. Na terenie gminy obszar obejmuje kompleks leśny wraz z rzeką Tanew.

Obszar posiada plan zadań ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 15 stycznia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Tanwi PLH066697.



**Ryc. 7 Widok na Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Tanwi (źródło: materiały własne)**

Plan ogólny uwzględnia położenie form ochrony przyrody na terenie gminy, wyznaczając główne obszary rozwoju nowej zabudowy poza ich granicami. Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Tanwi przebiega przez północną część gminy Biszczka. Tereny wzdłuż rzeki stanowią w przeważającej części lasy i użytki zielone, które zostały objęte strefą otwartą (SO). Plan ogólny w granicach Obszaru miejscowo wprowadza strefy umożliwiające rozwój zabudowy – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, strefę usług oraz strefę zieleni i rekreacji, są to tereny już zainwestowane lub objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jedynie fragment nowego terenu 2SN w miejscowości Budziarze został wyznaczony w granicach Obszaru Natura 2000, jednak obejmuje on powierzchnię zaledwie 0,02 ha oraz graniczy z terenem już zainwestowanym.

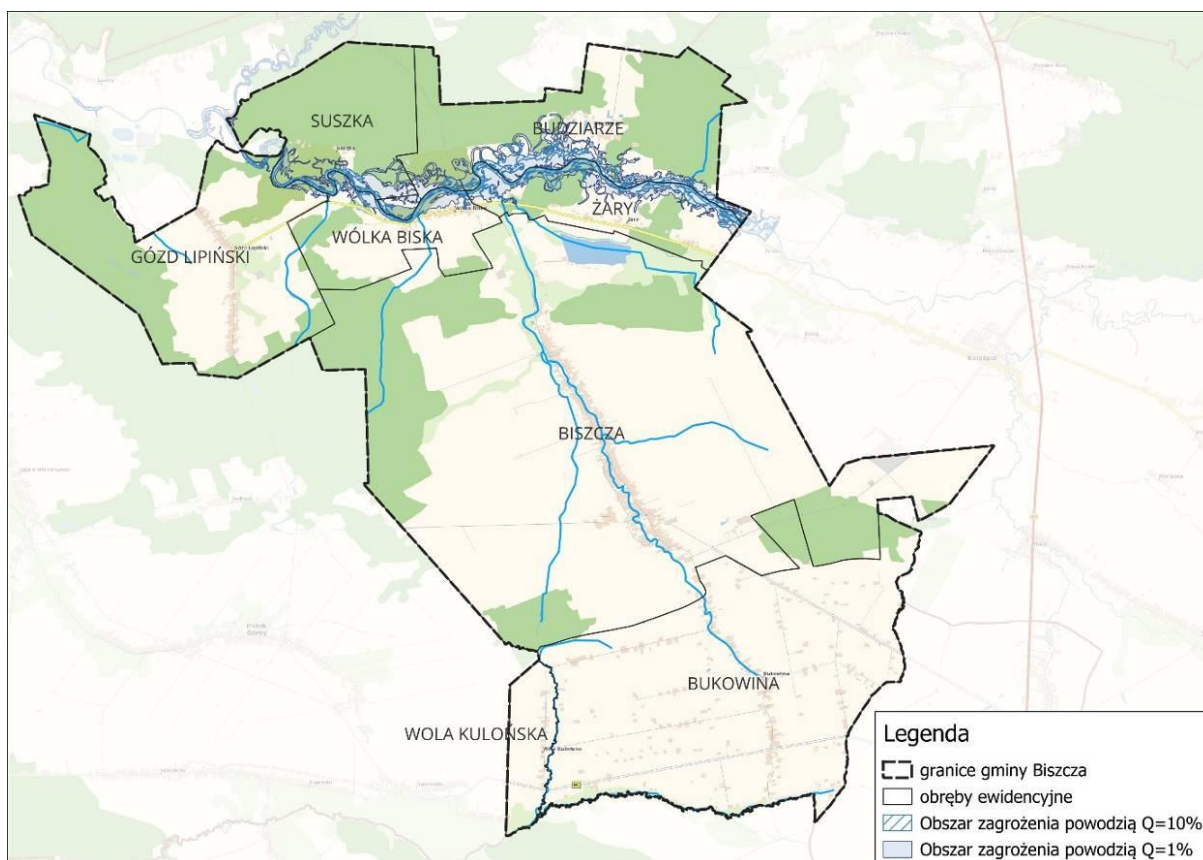


## 2.3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Dla obszaru Gminy Biszczka sporządzone zostały mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego w ramach programu ISOK (Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami) opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Na podstawie wykonanych analiz i obliczeń określono zasięg przestrzenny zalewu w dolinie rzeki Tanew i jej dopływów dla wód o przepływach prawdopodobnych Q1% (raz na 100 lat) oraz Q10% (raz na 10 lat).

Dodatkowo, na terenach przylegających do mniejszych cieków wodnych, mogą występować lokalne podtopienia w okresie wiosennych roztopów oraz przy intensywnych deszczach letnich.



Ryc. 8. Obszary zagrożenia powodziowego na terenie gminy Biszczka.

Plan ogólny zakłada największy rozwój terenów zurbanizowanych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%. W ich obrębie wyznaczono głównie strefy otwarte (SO). Wykluczono z możliwości rozwoju nowej zabudowy obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% o głębokości zalewu powyżej 0,5 m (z wyłączeniem jednego już istniejącego budynku w miejscowości Żary) oraz szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 10%. Ponadto w strefach otwartych położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie „0”, wykluczając tym samym możliwość lokalizowania ogrodów działkowych w tychże strefach. Pozostałe obszary szczególnego zagrożenia powodzią tj. o prawdopodobieństwie 1% i głębokości zalewu do 0,5 m w niektórych sytuacjach przewidują strefy związane z realizacją zabudowy jednak faktyczne



możliwości jej ustalenia będą określone na etapie opracowania planów miejscowych w procedurze których przeznaczenie terenu może zostać ustalone inne zgodne z profilem podstawowym lub dodatkowym np. zieleń naturalna. Możliwe będzie także ograniczenie zasad kształtowania zabudowy poprzez linie zabudowy co zgodnie z przepisami nie ma zastosowania na etapie sporządzenia planu ogólnego.

## **2.4 Obszary gruntów zmeliorowanych**

Część gruntów występujących w obszarze gminy Biszczka jest zmeliorowana, są to głównie grunty zlokalizowane w strefach otwartych. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy Prawo Wodne. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

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

## **2.5 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze opracowania nie prowadzi się prac istotnie przekształcających rzeźbę terenu. Na podstawie dostępnych materiałów nie stwierdzono występowania terenu narażonego na osuwanie się mas ziemnych. Tereny w granicach obszaru opracowania nie są narażone na występowanie ruchów masowych, według krajowego programu pn. „System Osłony Przeciwośuwiskowej” (SOPO).

Zgodnie z *Przeglądową mapą osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie lubelskim*, na obszarze gminy Biszczka występują tereny predysponowane do wystąpienia ruchów masowych, szczególnie w jej południowej części. Są to ogólne i wstępne informacje o możliwej predyspozycji obszarów (wynikającej głównie z budowy geologicznej i morfologii) do rozwoju ruchów masowych, nie potwierdzone zwiadem terenowym, dlatego nie można ich wykorzystywać przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie *Przeglądowa mapa osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie lubelskim* to jedyne dostępne źródło dotyczące obszarów osuwiskowych w gminie.

## **2.6 Strefy ochronne ujęć wody**

W obrębie gminy Biszczka występuje 13 ujęć wód podziemnych. Dla 10 z nich wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej. Nie wyznaczono stref ochrony pośredniej. Spis ujęć przedstawia poniższa tabela.

**Tab. 1. Ujęcia wód podziemnych w gminie Biszczka**

L.p.	Miejscowość	Działka	Status	Strefa ochrony bezpośredniej	Strefa ochrony pośredniej
1	Biszczka	2869, 2871/1	istniejący	tak	nie
2	Biszczka	2869, 2871/1	istniejący	tak	nie
3	Biszczka	2869, 2871/1	istniejący	tak	nie
4	Biszczka	2869, 2871/1	istniejący	tak	nie
5	Biszczka	2862/1	istniejące	nie	nie
6	Biszczka	2869, 2871/1	istniejące	tak	nie
7	Biszczka	3100/1	istniejący	nie	nie
8	Żary	12/6, 25/1, 3/1, 12/3	istniejący	tak	nie
9	Żary	12/6, 25/1, 3/1, 12/3	istniejący	nie	nie
10	Żary	12/6, 25/1, 3/1, 12/3	istniejący	tak	nie
11	Żary	12/6, 25/1, 3/1, 12/3	istniejący	tak	nie
12	Żary	12/6, 25/1, 3/1, 12/3	istniejący	tak	nie
13	Żary	12/6, 25/1, 3/1, 12/3	brak danych	tak	nie

Źródło: Dane Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie

W gminie występują 2 ujęcia wód powierzchniowych w miejscowości Biszczka. Spis ujęć przedstawia poniższa tabela.

**Tab. 2. Ujęcia wód powierzchniowych w gminie Biszczka**

L.p.	Miejscowość	Działka	Ciek	Status
1	Biszczka	613	Łazowna	istniejący
2	Biszczka	na cieku	Tanew	istniejący

Źródło: Dane Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie

W strefach planistycznych wyznaczonych dla ww. ujęć możliwy jest rozwój infrastruktury technicznej. Są one zlokalizowane na strefach infrastrukturalnych (SI), górnictwa (SG), usługowych (SU) oraz otwartych (SO).

## 2.7 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Gmina Biszczka nie leży w zasięgu żadnego ze zbiorników wód podziemnych, nie stwierdzono również występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

## 2.8 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Biszczka występują dwa tereny i obszary górnicze:

- "Książpol" utworzony na podstawie Koncesji Nr 7/2004 Ministra Środowiska z dnia 30.04.2004 r.

- „Biszczka” utworzony na podstawie Koncesji nr 21/2001 Ministra Środowiska z dnia 28.12.2001 r.

Ponadto w południowej części gminy znajdują się projektowane tereny i obszary górnicze „Jastrzębiec” oraz „Jastrzębiec 1”.

Dla ww. terenów nie zostały wyznaczone filary ochronne. W gminie Biszczka w związku z wydobywaniem gazu znajdują się gazociągi kopalniane, czynne odwierty, zlikwidowane odwierty oraz zabudowa technologiczna kopalni. W planie strefami górnictwa objęte zostały tereny zakładu górniczego „Księżpol” oraz „Biszczka”.

Na terenach wolnych od zabudowy możliwe będzie prowadzenie prac poszukiwawczych w celu odkrycia nowych zasobów, tj. badań geofizycznych i wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową oraz budowy infrastruktury technicznej. W gminie Biszczka prowadzone są poszukiwania i rozpoznania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego. W części graficznej uzasadnienia wskazano lokalizację odwiertów czynnych i zlikwidowanych, od których istnieje konieczność zachowania strefy wolnej od zabudowy o promieniu odpowiednio 50 m i 5 m. Ograniczenia w zabudowie dotyczą także gazociągów kopalnianych i obiektów technologicznych kopalni. Dokładne wytyczne w sprawie obszarów ograniczonego użytkowania, w tym określenie zasięgu stref kontrolowanych od sieci i elementów związanych z górnictwem zostaną wskazane na etapie opracowania planów miejscowych.

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

Na terenie gminy Biszczka udokumentowano występowanie 4 złóż surowców mineralnych, wśród których dominują gazy ziemne. Największe złoża tj. Biszczka i Księżpol są zagospodarowane i znajdują się w centralnej części gminy w obrębie Biszczka i Bukowina (fragmentami). Wyznaczono dla nich obszary i tereny górnicze. Na północy gminy w obrębie Budziarze znajduje się niewielka odkrywka, w której eksploatowane są piaski i żwiry.

Tab. 3. Charakterystyka złóż eksploatowanych lub możliwych do eksploatacji na terenie gminy Biszczka

L.p.	ID złoża	Nazwa złoża	Kopalina główna	Status	Powierzchnia [ha]	Teren górniczy	Obszar górniczy
1	8228	Biszczka	gazy ziemne	złożo zagospodarowane	389,78	tak	tak
2	20687	Jastrzębiec	gazy ziemne	kopalnia w budowie lub eksploatacja próbna	94,75	-	-
3	9407	Księżpol	gazy ziemne	złożo zagospodarowane	253,56	tak	tak
4	4138	Wola Dereźniańska	piaski i żwiry	złożo rozpoznane szczegółowo	5,13	-	-

Plan ogólny przewiduje dalszą możliwość eksploatacji złóż „Księżpol” oraz „Biszczka” wyznaczając w rejonie zakładów górniczych strefy górnictwa „SG”. Na terenie gminy możliwe będzie prowadzenie dalszych poszukiwań i rozpoznania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego. W zasięgu planowanego do zagospodarowania złoża „Jastrzębiec” nie wyznaczono nowych stref związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej, usługowej czy produkcyjnej. Zachowano jedynie istniejącą zabudowę zagrodową. Złożo kopalin „Wola Dereźniańska” jest zlokalizowane w obszarze zalesionym, strefa SO jest zgodna z faktycznym użytkowaniem danego terenu.

## 2.10 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Biszczka nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej. Ze względu na unikalne czynniki lecznicze (wody mineralne oraz uwarunkowania klimatyczne) gmina posiada predyspozycje do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego oraz organizacji pobytów wypoczynkowych. W związku z powyższym, w sąsiedztwie zalewu Biszczka-Żary planuje się w przyszłości lokalizację obiektów uzdrowiskowych, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie strefy usługowej (SU) oraz stref zieleni i rekreacji (SN).

## 2.11 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy znajduje się 7 zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków oraz 13 obiektów wpisanych do Ewidencji Zabytków. Obiekty wpisane do Rejestru to głównie obiekty o funkcji sakralnej takie jak kościoły, kapliczki i cmentarze w Biszczu i Bukowinie. W Ewidencji Zabytków znajdują się również obiekty sakralne, ale również budynek urzędu gminy, dwór oraz park dworski w Biszczu. Najwięcej zabytków znajduje się we wsiach Biszczka i Bukowina. Najbardziej charakterystycznymi zabytkami w gminie są: kościół rzymskokatolicki pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Biszczu oraz kościół filialny pw. Ofiarowania Najświętszej Marii Panny w Bukowinie.

W gminie znajduje się 89 stanowisk archeologicznych, głównie z okresu prehistorycznego, które nie są wpisane do rejestru zabytków. Są to osady oraz ślady osadnictwa.

Tab. 4. Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr Zabytków
1	Biszczka	cerkiew prawosławna, ob. kościół rzymskokatolicki pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa	1912 r.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/272 z 1983-06-24
2	Biszczka	cmentarz przykościelny z drzewostanem	1612 r.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/272 z 1983-06-24
3	Bukowina	cmentarz przykościelny	data nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr Nr.Kl.V-0a/112/56 z 1957-05-07; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/70 z 1966-11-19; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/70 z 1966-11-19
4	Bukowina	kapliczka	pocz. XIX w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr Nr.Kl.V-0a/112/56 z 1957-05-07; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/70 z 1966-11-19
5	Bukowina	kościół filialny pw. Ofiarowania Najświętszej Marii Panny	XVII w.	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr Nr.Kl.V-0a/112/56 z 1957-05-07; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/70 z 1966-11-19
6	Bukowina	krzyż	data nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr Nr.Kl.V-0a/112/56 z 1957-05-07; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/70 z 1966-11-19
7	Bukowina	ogrodzenie	data nieznana	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr Nr.Kl.V-0a/112/56 z 1957-05-07; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A/70 z 1966-11-19

Źródło: Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa



**Tab. 5. Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Ewidencji Zabytków**

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Ewidencja Zabytków
1	Biszczka	budynek urzędu gminy	1934 r.	KB - Karta biała z 1987-11-01
2	Biszczka	cerkiew, ob. kościół par. pw. Najśw. Serca Pana Jezusa	1912 r.	KB - Karta biała z 1987-11-01
3	Biszczka	cmentarz greckokatolicki, ob. prawosławny	pocz. XIX w.	KC - Karta cmentarza z 1985-01-01
4	Biszczka	cmentarz rzymskokatolicki	1919 r.	KC - Karta cmentarza z 1985-01-01
5	Biszczka	dwór	1860 - 1880	KB - Karta biała z 1987-11-01
6	Biszczka	kaplica	1905 r.	KB - Karta biała z 1987-11-01
7	Bukowina	kapliczka przydrożna	lata 20. XX w.	KB - Karta biała z 1987-01-01
8	Biszczka	mogiła zbiorowa z 1943 r.	1943 r.	KC - Karta cmentarza z 1985-01-01
9	Biszczka	park dworski	poł. XIX w.	EP - Ewidencja parkowa z 1983-01-01
10	Bukowina	dzwonnica - brama	1936 r.	KB - Karta biała z 1989-01-01
11	Bukowina	kapliczka z Chrystusem w Ogrójcu	poł. XIX w.	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1999-11-01
12	Bukowina	kościół fil. pw. Ofiarowania NMP	1676 r.	KZ - Karta zielona z 1959-01-01; KB - Karta biała z 1985-01-01
13	Gózd Lipiński	kapliczka	1890 r.	KZ - Karta zielona z 1968-07-01

Źródło: Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa

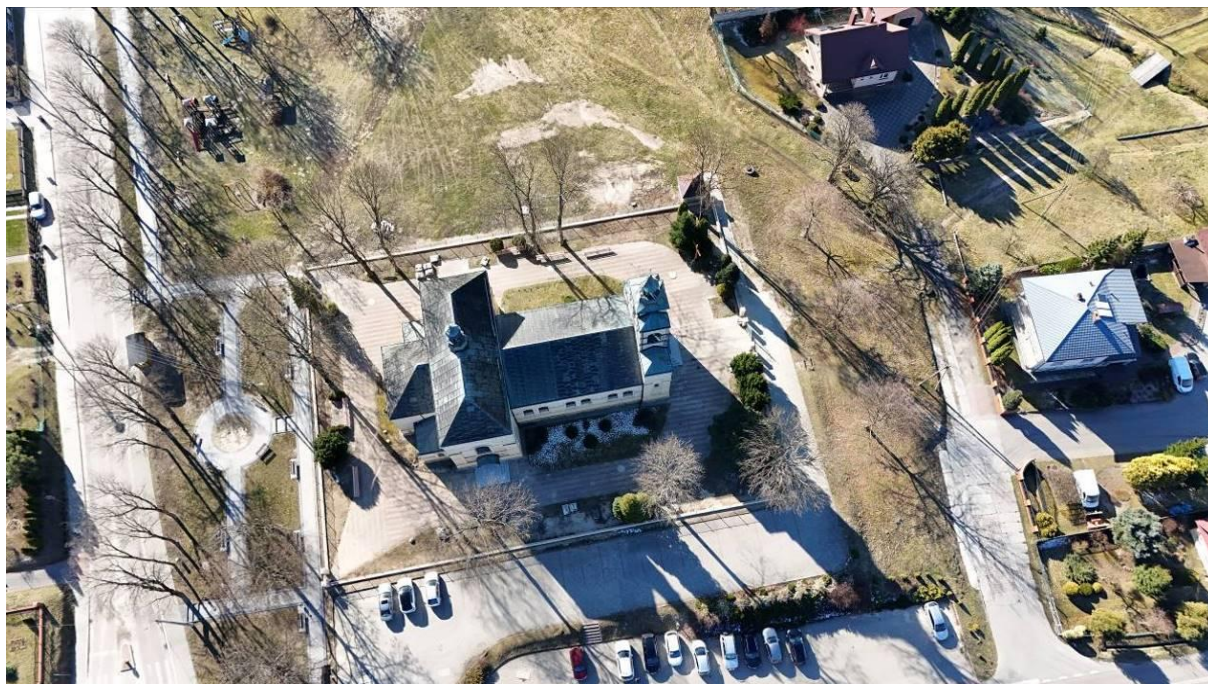
**Tab. 6. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do Ewidencji Zabytków**

Lp.	Nazwa	Obszar azp	Nr w obszarze	Datowanie	Fukcja
1	Biszczka	095-082	23	pradzieje	śląd osadniczy
2	Biszczka I	095-082	25	epoka kamienia	śląd osadniczy
3	Biszczka I	095-082	9	pradzieje	osada
4	Biszczka I	095-082	11	pradzieje	osada
5	Biszczka I	095-082	12	epoka brązu	śląd osadniczy
6	Biszczka I	095-082	10	epoka kamienia	osada
7	Biszczka I	095-082	13	pradzieje	śląd osadniczy
8	Biszczka I	095-082	14	epoka kamienia	osada
9	Biszczka I	095-082	7	pradzieje	śląd osadniczy
10	Biszczka I	095-082	8	średniowiecze	śląd osadniczy
11	Biszczka I	095-082	15	pradzieje	śląd osadniczy
12	Biszczka I	095-082	6	pradzieje	śląd osadniczy
13	Biszczka I	095-082	5	średniowiecze	śląd osadniczy
14	Biszczka II	095-082	22	epoka brązu	osada
15	Biszczka II	095-082	16	pradzieje	śląd osadniczy
16	Budziarze	094-082	5	epoka brązu	śląd osadniczy
17	Bukowina	096-083	9	epoka kamienia	śląd osadniczy
18	Bukowina	096-082	20	pradzieje	śląd osadniczy

Lp.	Nazwa	Obszar azp	Nr w obszarze	Datowanie	Fukcja
19	Bukowina	096-082	25	średniowiecze	osada
20	Bukowina	096-082	27	pradzieje	śląd osadniczy
21	Bukowina	096-082	28	pradzieje	śląd osadniczy
22	Bukowina	096-082	29	epoka kamienia	obozowisko
23	Bukowina	096-082	26	epoka brązu	śląd osadniczy
24	Bukowina	096-082	24	pradzieje	osada
25	Bukowina	096-082	21	epoka żelaza	śląd osadniczy
26	Bukowina	096-082	22	epoka brązu	śląd osadniczy
27	Bukowina	096-082	23	epoka brązu	śląd osadniczy
28	Bukowina	096-082	19	pradzieje	śląd osadniczy
29	Bukowina	096-082	15	średniowiecze	osada
30	Bukowina	096-082	37	pradzieje	śląd osadniczy
31	Bukowina	096-082	40	pradzieje	śląd osadniczy
32	Bukowina	096-082	38	epoka brązu	osada
33	Bukowina	096-082	41	epoka brązu	śląd osadniczy
34	Bukowina	096-082	39	epoka brązu	śląd osadniczy
35	Bukowina	096-082	16	pradzieje	śląd osadniczy
36	Bukowina	096-082	17	pradzieje	śląd osadniczy
37	Bukowina	096-082	18	pradzieje	śląd osadniczy
38	Bukowina	096-082	34	pradzieje	śląd osadniczy
39	Bukowina	096-082	31	epoka kamienia	śląd osadniczy
40	Bukowina	096-082	30	epoka kamienia	osada
41	Bukowina	096-082	32	pradzieje	śląd osadniczy
42	Bukowina	096-082	33	epoka kamienia	śląd osadniczy
43	Bukowina	096-082	14	epoka brązu	śląd osadniczy
44	Bukowina	096-082	36	epoka brązu	śląd osadniczy
45	Bukowina	096-082	12	epoka brązu	osada
46	Bukowina	096-082	13	epoka kamienia	śląd osadniczy
47	Bukowina	096-082	35	epoka brązu	śląd osadniczy
48	Gózd Lipiński	094-081	27	epoka brązu	śląd osadniczy
49	Gózd Lipiński	094-081	22	epoka kamienia	śląd osadniczy
50	Gózd Lipiński	094-081	28	epoka brązu	śląd osadniczy
51	Gózd Lipiński	094-081	29	nieznana	śląd osadniczy
52	Gózd Lipiński	094-081	30	epoka kamienia	śląd osadniczy
53	Gózd Lipiński	094-081	31	epoka kamienia	śląd osadniczy
54	Gózd Lipiński	094-081	26	epoka brązu	śląd osadniczy
55	Gózd Lipiński	094-081	24	nieznana	śląd osadniczy
56	Gózd Lipiński	094-081	21	nieznana	śląd osadniczy
57	Gózd Lipiński	094-081	23	epoka kamienia	śląd osadniczy
58	Gózd Lipiński	094-081	25	nieznana	śląd osadniczy
59	Gózd Lipiński	094-081	32	nieznana	śląd osadniczy
60	Gózd Lipiński	094-081	33	nieznana	śląd osadniczy
61	Gózd Lipiński	094-081	20	epoka kamienia	osada
62	Harasiuki	094-081	14	nieznana	cmentarzysko
63	Kolonia Bukowina Wschodnia	096-083	11	epoka kamienia	śląd osadniczy
64	Kolonia Bukowina	096-083	10	pradzieje	śląd osadniczy

Lp.	Nazwa	Obszar azp	Nr w obszarze	Datowanie	Fukcja
	Wschodnia				
65	Kopytek	094-082	6	epoka brązu	śląd osadniczy
66	Kopytek	095-082	17	pradzieje	śląd osadniczy
67	Kopytek	095-082	24	epoka kamienia	osada
68	Kopytek	095-082	18	pradzieje	śląd osadniczy
69	Kopytek	095-082	21	pradzieje	śląd osadniczy
70	Kopytek	095-082	19	średniowiecze	osada
71	Kopytek	095-082	20	pradzieje	śląd osadniczy
72	Podmajdanie	094-082	4	epoka brązu	śląd osadniczy
73	Podmajdanie	095-082	4	pradzieje	śląd osadniczy
74	Podmajdanie	095-082	3	epoka kamienia	śląd osadniczy
75	Podmajdanie	095-082	1	epoka brązu	osada
76	Podmajdanie	095-082	2	epoka brązu	śląd osadniczy
77	Wola Kulońska	096-082	53	epoka kamienia	śląd osadniczy
78	Wola Kulońska	096-082	54	epoka kamienia	osada
79	Wola Kulońska	096-082	55	pradzieje	śląd osadniczy
80	Wola Kulońska	096-082	56	epoka brązu	śląd osadniczy
81	Wola Kulońska	096-082	52	epoka kamienia	śląd osadniczy
82	Wólka Biska	094-082	1	pradzieje	śląd osadniczy
83	Wólka Biska	094-082	2	epoka kamienia	śląd osadniczy
84	Wólka Biska	094-082	3	pradzieje	śląd osadniczy
85	Bukowina	096-083	7	epoka kamienia	śląd osadniczy
86	Bukowina	096-083	8	epoka brązu	śląd osadniczy
87	Gózd Lipiński	094-081	4	epoka kamienia	osada
88	Gózd Lipiński	095-081	1	epoka kamienia	śląd osadniczy
89	Wólka Biska	094-082	7	epoka kamienia	śląd osadniczy

Źródło: Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa



**Ryc. 9. Zabytkowy kościół rzymskokatolicki p.w. Najświętszego Serca Jezusa w Biszczce (Źródło: materiały własne)**

Wymienione wyżej obiekty objęte są ochroną konserwatorską. Szczegółowe wytyczne w zakresie ich ochrony zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia poszczególnych stref planistycznych planu ogólnego Gminy Biszczka umożliwiają kontynuację sposobu zagospodarowania terenów, na których występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej. Strefy zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku zabytkowych cmentarzy, w planie ogólnym gminy objęto je strefami cmentarzy (SC), z kolei obiekty typu kapliczki, dwory, parki dworskie, kościoły czy budynek urzędu zostały zaliczone do stref umożliwiających ich rozwój czy utrzymanie (SU, SR, SZ). Jedynie mogiła zbiorowa z 1943 r. znajduje się w zasięgu strefy otwartej (SO). Funkcje podstawowe i dodatkowe poszczególnych stref pozwalają na zachowanie zabytków kultury w dotychczasowej formie.

W otoczeniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków plan ogólny wyznacza strefy, które dają możliwość ochrony ich najbliższego otoczenia (należą do nich również strefy dopuszczające rozwój zabudowy o różnych funkcjach, należy jednak zaznaczyć, że każda z nich posiada podstawowy oraz dodatkowy profil funkcjonalny, którego doszczegółowienie nastąpi podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy). Zgodnie z przepisami odrębnymi wszelkie działania w granicach ochrony konserwatorskiej powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Natomiast jakiegokolwiek prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków bądź w jego otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia WKZ na ich wykonywanie.

Oznaczenie zabytków na załączniku graficznym dołączonym do Uzasadnienia daje możliwość ich jednoznacznej identyfikacji, jednocześnie zachowując wystarczający stopień szczegółowości opracowania.



## **2.12 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Biszczka nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

## **2.13 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Biszczka nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

## **2.14 Obszary ograniczonego użytkowania**

Na terenie gminy Biszczka występują obszary, które ograniczają możliwość użytkowania i zagospodarowywania poszczególnych terenów. Należą do nich formy ochrony przyrody, w tym Obszar Natura 2000.

Ograniczenie w użytkowaniu stanowią również obszary zalewowe w dolinie rzeki Tanew dla wód o przepływach prawdopodobnych Q1% (raz na 100 lat), oraz Q10% (raz na 10 lat), grunty klasy I-III oraz grunty leśne. W celu ochrony walorów rolniczych, przyrodniczych i krajobrazowych gminy, znaczną część obszaru jednostki stanowią strefy otwarte, zabezpieczające grunty przed niekontrolowanym zagospodarowaniem oraz chroniące walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu opracowania.

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

W gminie Biszczka zlokalizowane są obszary i tereny górnicze wyznaczone w celu eksploatacji złóż gazu. W gminie prowadzone są również poszukiwania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego. Od czynnych i zlikwidowanych odwiertów, a także od gazociągów kopalnianych i obiektów technologicznych kopalni obowiązują strefy ograniczenia w zabudowie.

Dokładne wytyczne w sprawie obszarów ograniczonego użytkowania, w tym określenie zasięgu stref kontrolowanych od sieci i elementów związanych z górnictwem zostaną wskazane na etapie opracowania planów miejscowych.

## **2.15 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy Biszczka nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

## **2.16 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Na terenie gminy Biszczka nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

## **2.17 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

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

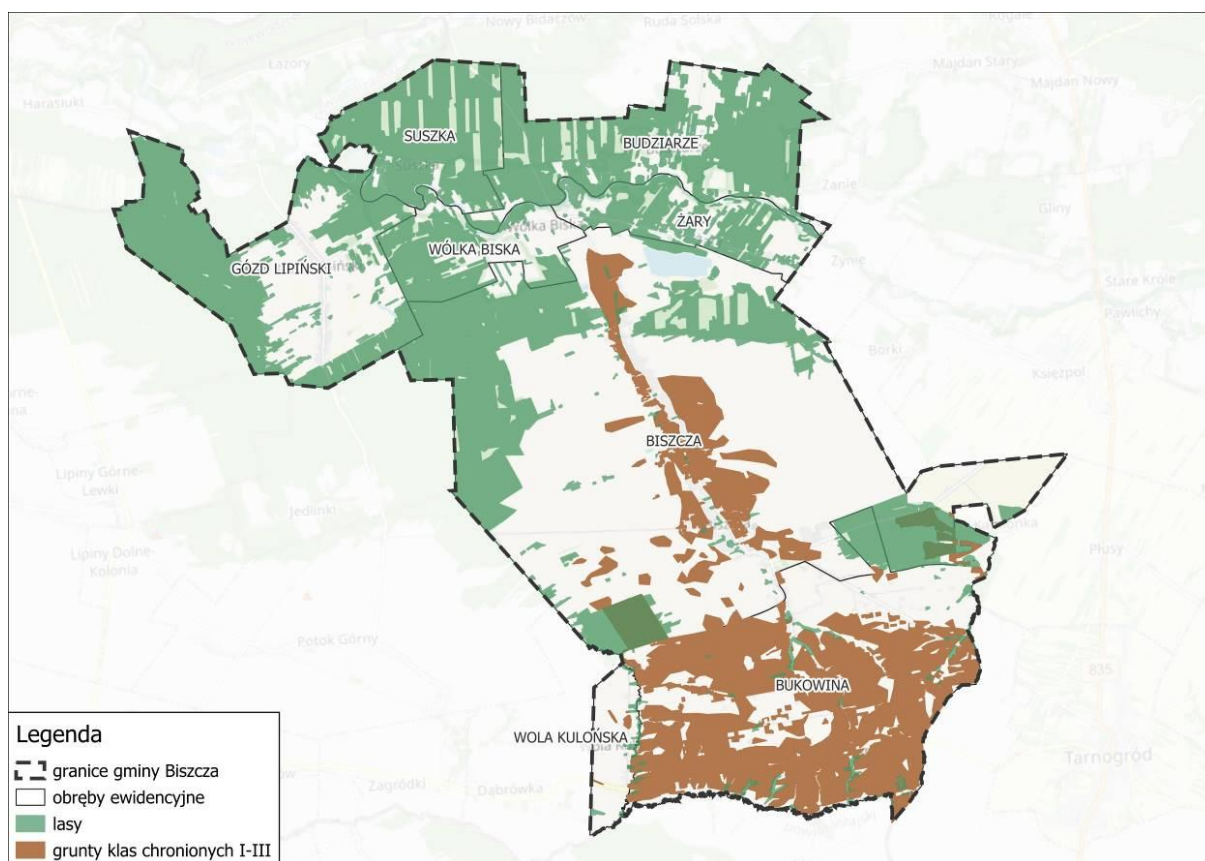
## 2.18 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W granicach gminy Biszczka dominują grunty rolne pokrywające 6323,74 ha, czyli około 59,5% gminy. W ich skład wchodzi grunty orne (48,33%), łąki i pastwiska (8,09%), uprawa trwała (2,98%), sady (0,11%). Grunty orne znajdują się na terenie całej gminy, ale szczególnie dominują w krajobrazie południowej i centralnej części, gdzie zajmują zdecydowaną większość powierzchni. Łąki i pastwiska koncentrują się w dolinach rzeki Tanwi i jej dopływów oraz Złotej. Gleby zaliczane są do średnich i niskich klas bonitacyjnych tj. III-VI. Gleby I i II klasy bonitacyjnej nie występują na terenie gminy. Wśród gleb gruntów ornych dominują gleby klasy III i IV -76,0%, natomiast wśród gleb użytków zielonych gleby klas III i IV stanowią 51,2 % wszystkich gleb. Odpowiednio do typów gleb oraz ich bonitacyjnych klas wykształciły się kompleksy rolniczej przydatności gleb, tworzące typy siedliskowe rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione zajmują 3880,92 ha, co stanowi 36,52% powierzchni gminy. W tej kategorii gruntów dominują lasy pokrywające 34,04% gminy. Znajdują się na północy gminy w okolicach wsi Budziarze, Wólka Biska, Suszka, Żary i Gózd Lipiński, ale również na południu na granicach obrębów Biszczka i Bukowina. W centralnej części gminy lasy i zadrzewienia występują nielicznie i zajmują nieduże powierzchnie.



Ryc. 10 Mozaika gruntów rolnych i leśnych w gminie Biszczka (źródło: materiały własne)



Ryc. 11 Rozmieszczenie gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych na terenie gminy Byszcz

Znaczne tereny użytków rolnych jak i leśnych zostały w planie ogólnym zaliczone do strefy otwartej (SO), w celu utrzymania ich sposobu zagospodarowania.

## 2.19 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

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

## 2.20 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Byszcz zlokalizowana jest poza obszarami pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

#### **Obiekty infrastruktury społecznej**

Na terenie gminy Biszczka funkcjonują jednostki oświatowe, kulturowe, sportowe i zakłady opieki zdrowotnej, które zostały uwzględnione w planie ogólnym umożliwiając kontynuację funkcji usługowej. Jej rozmieszczenie koncentruje się głównie w miejscowości Biszczka, pełniące funkcję centrum usług publicznych gminy, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępności usług w wybranych sołectwach.

Sieć edukacyjna gminy obejmuje szkoły podstawowe w Biszczu, Bukowinie i Goździe Lipińskim, a także przedszkole, oddziały przedszkolne oraz żłobek zlokalizowane w Biszczu. Placówki te zabezpieczają potrzeby edukacyjne i opiekuńcze dzieci oraz młodzieży z terenu całej gminy.

Podstawowa opieka zdrowotna świadczona jest w Biszczu przez lokalną placówkę medyczną, natomiast zadania z zakresu pomocy społecznej realizuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, obejmujący swoim działaniem wszystkich mieszkańców gminy. W gminie działają jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej (w Biszczu, Goździe Lipińskim, Wólce Biskiej i Bukowinie).

Funkcje administracyjne pełni Urząd Gminy Biszczka, będący głównym punktem kontaktu mieszkańców z samorządem. Uzupełnieniem infrastruktury społecznej są obiekty i przestrzenie rekreacyjne, w szczególności zbiornik wodny Biszczka-Żary, sprzyjający integracji społecznej oraz aktywnemu wypoczynkowi.

Plan ogólny umożliwia rozwój obiektów usług publicznych poprzez ustalenie funkcji usługowej w profilu podstawowym wyznaczonych stref planistycznych.

#### **Infrastruktura transportowa**

Przez gminę Biszczka przebiega droga wojewódzka nr 863 relacji Kopki – Krzeszów – Tarnogród – Cieszanów. Uzupełnieniem sieci drogowej są drogi kategorii powiatowej oraz gminnej. Przez gminę nie przebiegają linie kolejowe.

Układ komunikacyjny gminy Biszczka jest odpowiednio wykształcony, zarówno w zakresie połączeń ponadlokalnych jak i lokalnych. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają możliwość rozwoju układu komunikacyjnego w gminie. Dla drogi wojewódzkiej wyznaczono strefę komunikacyjną (ISK).

#### **Infrastruktura techniczna**

Na terenie gminy Biszczka zlokalizowana jest infrastruktura gazowa średniego ciśnienia (należąca do Polskiej Spółki Gazownictwa).

Na terenach gminy Biszczka zlokalizowane są następujące urządzenia elektroenergetyczne będące w eksploatacji PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość:

- Linie napowietrzne WN 110 kV,

- Linie napowietrzne i kablowe SN 15 kV,
- Stacje transformatorowe SN/nN,
- Linie napowietrzne i kablowe nN 0,4 kV.

W gminie Biszczka są zlokalizowane również następujące obiekty i sieci infrastruktury technicznej:

- Sieci wodociągowe,
- Sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- Oczyszczalnia ścieków w obrębie Biszczka.

W odniesieniu do poszczególnych stref infrastruktury technicznej, transportowej czy społecznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, które należy respektować na etapie realizacji planów miejscowych. Ponadto wprowadzone strefy planistyczne w obszarze planu ogólnego umożliwiają budowę czy rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

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

W chwili sporządzania planu ogólnego gminy Biszczka Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego nie został jeszcze uchwalony. Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzenia Audytu, którego projekt jest w trakcie procedowania.

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

Plan ogólny Gminy Biszczka uwzględnia wymagania określone w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym na potrzeby opracowania planu ogólnego. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe stanowi odrębny dokument.

#### **6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

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

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

Gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,



- $M_{20}$  - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,
- $PUM_0$  - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
- $P_{20}$  - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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

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

Rok	2024	2044
Liczba mieszkańców	3 679	2 814

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

$$\underline{M_{20} = 2\,814 \times 1,05 = 2\,954,7 \text{ osób}}$$

- **Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie –  $PUM_0$**  zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 114 526 m<sup>2</sup>

$$PUM_0 = 114\,526 \text{ m}^2$$

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

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

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

Gdzie:

- $P_0$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 31,1 m<sup>2</sup>/os
- $P_{-10}$  - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 26,6 m<sup>2</sup>/os (na rok 2014)

Biorąc pod uwagę powyższe dane:

$$P_{20} = (3 \times 31,1) - (2 \times 26,6) = 40,1 \text{ m}^2/\text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 2\,954,7 \text{ os} - 114\,526 \text{ m}^2 / 40,1 \text{ m}^2/\text{os} = 99,7 \text{ osób}$$

Zgodnie z Rozporządzeniem, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

**Wobec powyższych obliczeń oraz zgodnie z dopuszczeniem wskazanym w Rozporządzeniu, przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500 osób.**

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

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

Biorąc pod uwagę powyższe w pierwszej kolejności obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na podstawie planów miejscowych, kolejno obliczono powierzchnię luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Kolejno dokonano korekty tejże powierzchni w odniesieniu do obszarów uzupełniania zabudowy położonych poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego poprzez jej zmniejszenie o 30% co wynika z założenia, iż w terenach tych część powierzchni zostanie wykorzystana na realizację dróg wewnętrznych, zieleni urządzonej i nieurządzonej jak również spodziewać się można ograniczeń w wykorzystaniu pełnej powierzchni ze względu na ukształtowanie terenu czy geometrię działek ewidencyjnych.

Dla obszarów niezabudowanych wynikających z planów miejscowych pominięto wskaźnik korygujący, bowiem wyznaczone luki w zabudowie pomijają drogi wewnętrzne, zieleni urządzonej, zieleni naturalną itp., odnoszą się stricte do terenów budowlanych.

		Wskaźnik korygujący luki	
SUMA luk w MPZP	2746570 m <sup>2</sup>	-	2746570 m <sup>2</sup>
SUMA luk w OUZ tereny SJ	407762 m <sup>2</sup>	0,7	285433 m <sup>2</sup>
SUMA luk w OUZ tereny SZ	83298 m <sup>2</sup>	0,7	58309 m <sup>2</sup>

Następnie dokonano obliczeń iloczynu powierzchni poszczególnych luk oraz wskaźnika intensywności oszacowanego na podstawie istniejącej zabudowy w gminie.

Wskaźnik intensywności przyjęto na podstawie uśrednionych wartości rzeczywistych na terenie gminy Biszczka. Do obliczeń wykorzystano dane z ewidencji gruntów i budynków (powierzchnia zabudowanych działek ewidencyjnych we wskazanych strefach planistycznych, powierzchnia zabudowy budynków oraz liczba kondygnacji). Intensywność zabudowy obliczono jako stosunek całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki, przy czym w obliczeniach wzięto pod uwagę powierzchnię działek objętą strefą planistyczną umożliwiającą zabudowę. Obliczenia zostały przeprowadzone w środowisku GIS z wykorzystaniem dostępnych narzędzi geoprocessingu. W szczególności zastosowano funkcje związane z analizą przestrzenną, narzędzia agregacji oraz narzędzia obliczeniowe. Dane źródłowe zostały odpowiednio przygotowane, a następnie na ich podstawie dokonano obliczeń ilościowych i powierzchniowych.

Stosunek całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki wyniósł średnio 0,2. Należy zaznaczyć, że uzyskane wyniki mogą zawierać pewien margines błędu wynikający z jakości i aktualności danych źródłowych, potencjalnych niedokładności topologicznych oraz ograniczeń związanych z zastosowaną metodyką obliczeń w środowisku GIS. Wartości wskaźników należy traktować jako orientacyjne, służące do celów planistycznych. Do dalszych analiz przyjęto uśrednioną wartość wskaźnika dla całej gminy na poziomie 0,2.

Powyższe wyniki zostały skorygowane z uwagi na dopuszczenie w przedmiotowych strefach funkcji innych niż mieszkaniowa, zgodnie z przyjętymi założeniami:

- wskaźnik korygujący w granicach luk wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP) - uwzględnia możliwość realizacji usług i innych funkcji dopuszczonych w planie = 0,6 (pomniejszenie o 40%).
- wskaźnik korygujący w granicach luk wyznaczonych w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ), poza MPZP – uwzględnia możliwość realizacji innych funkcji z profilu podstawowego i dodatkowego (usługi, itp.) = 0,6 (pomniejszenie o 40%).

Dla obszarów niezabudowanych wynikających z planów miejscowych wskaźnik korygujący dotyczy tylko terenów obejmujących funkcję mieszaną (mieszkaniowo-usługową). W związku z powyższym w ramach sumy powierzchni luk w zabudowie dokonano założenia procentowego podziału kształtowania się rodzajów zabudowy, przy czym dla terenów wynikających z obowiązujących planów miejscowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, letniskową oraz zagrodową założono wykorzystanie terenów na cele mieszkaniowe w 100% ich powierzchni. W pozostałych przypadkach, udział zabudowy mieszkaniowej zmniejszono o 40% z uwagi na dopuszczenie w granicach wydzielen planistycznych również zabudowy o funkcji innej niż mieszkalna, np. szeroko pojętej funkcji usługowej.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały opracowane w różnych latach, dlatego przeznaczenia terenów oraz sposób ich wyznaczania różni się w zakresie stosowanych oznaczeń jak również symboli wydzielen planistycznych. W związku z powyższym, na potrzeby oszacowania chłonności terenów niezabudowanych w zasięgu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zastosowano następującą kwalifikację oznaczeń wydzielen obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną MN/ML:** MN, ML;
- **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i usługową MU/ML:** M/U, MN/U, U/MN, ML/U, UT/ML, ZP/US/UT/ML;
- **Zabudowa zagrodowa RM:** RM;

- **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa MN/RM/U:**  
MR,MN,ML,UR,UH,UG,UT; MR,MN,ML,UR,UH,UG; MR,MN,ML,UR,UH;  
ML,MR,UH,UG.

Korekty powierzchni w odniesieniu do obszarów uzupełniania zabudowy uwzględniają jej zmniejszenie o 40% co wynika z założenia, iż w terenach tych część powierzchni zostanie wykorzystana pod inne funkcje dopuszczone w danej strefie. Na terenach wskazanych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową na podstawie obszaru uzupełnienia zabudowy (strefy SJ, SZ), powierzchnia została skorygowana z uwagi na możliwość wyznaczenia w ich granicach na etapie opracowywania MPZP: terenu usług, terenu komunikacji, terenu zieleni urządzonej, terenu ogrodów działkowych, terenu infrastruktury technicznej (w przypadku SJ), a także: terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, terenu akwakultury i obsługi rybactwa, terenu komunikacji, terenu zieleni urządzonej, terenu ogrodów działkowych, terenu infrastruktury technicznej (w przypadku SZ). Poza możliwością wyznaczenia w danych strefach terenów o profilu podstawowym, w ich granicach jest również możliwość wskazania zagospodarowania zgodnego z profilem dodatkowym.

Założenia podziału terenów w lukach:		Powierzchnia luk [m <sup>2</sup> ]	Przyjęty wskaźnik intensywności	Powierzchnia x intensywność [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik korygujący	Chłonność terenów [m <sup>2</sup> ]
MPZP	MN/ML	116007	0,2	23201	1	23201
MPZP	MU/ML	653683	0,2	130737	0,6	78442
MPZP	RM	602572	0,2	120514	1	120514
MPZP	MN/RM/U	1374308	0,2	274862	0,6	164917
OUZ	SJ	285433	0,2	57087	0,6	34252
OUZ	SZ	58309	0,2	11662	0,6	6997
Suma:						<b>428324</b>

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy tj. **428324 m<sup>2</sup>**, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość P20 = 40,1 m<sup>2</sup>/os) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w ramach planów miejscowych oraz luk w istniejącej zabudowie (w tym w obszarach uzupełnienia zabudowy) w wartości **10 681 osób**.

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

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

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości

zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale między 350 a 650 osób.

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

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową oraz w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy jest większa niż 130% zapotrzebowania, bowiem wynosi **10 681 osób**, w nawiązaniu do art. 13d ust. 3 „W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”, na obszarze gminy Biszczka nie wyznacza się stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

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

W związku z zaistniałą sytuacją określoną w art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), tj. „suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie” na obszarze gminy Biszczka wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o:

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

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

- 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.

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

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

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

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

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

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

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

- a) budynki przemysłowe o symbolu **101**,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu **103**,

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

Po przygotowaniu danych wyjściowych przeprowadzono kolejne procesy określone w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia. W wyniku przeprowadzonych czynności otrzymano bazę danych obejmującą wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **1750826,38 m<sup>2</sup>**.

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

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

gdzie:

**P<sub>p</sub>** – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

**P<sub>b</sub>** – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

**P<sub>u</sub>** – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

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

$$P_p = 25 \% * (4049103,23 - 1750826,38) = \mathbf{574569,21 \text{ m}^2}$$

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

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

Obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony sumarycznie o wartość **566175,18 m<sup>2</sup>**, zatem dopuszczoną wartość powiększenia wynikającą z wyżej wymienionego wzoru wykorzystano niemal w 100%.

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

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym jest podstawowym narzędziem kształtującym politykę przestrzenną gminy. Dzięki wyznaczeniu odpowiednich stref planistycznych możliwy będzie rozwój poszczególnych terenów gminy w oparciu o realizację planów miejscowych. Jest to główna i najważniejsza przyczyna wyznaczenia szeregu stref planistycznych. W związku z intensywnym rozwojem w kierunku turystyczno-rekreacyjnym oraz uzdrowiskowym północnej części gminy, strefy planistyczne zostały wyznaczone w celu ukierunkowania jednostki na rozwój funkcji usługowej. Strefy otwarte wraz ze strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową, a także strefy produkcji rolniczej pozwolą na utrzymanie głównej funkcji gminy, czyli rolnictwa. Dodatkowo wyznaczone w planie ogólnym strefy umożliwią lokalizację na terenie gminy obiektów produkcyjnych oraz odnawialnych źródeł energii. W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz wybrane profile dodatkowe. Wszystkie strefy planistyczne wskazane w planie ogólnym gminy Biszczka zostały wyszczególnione w formie tabelarycznej, stanowiącej załącznik do niniejszego uzasadnienia.

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

## Spis rycin

Ryc. 1. Lokalizacja gminy Biszczka na tle powiatów .....	6
Ryc. 2. Obręby ewidencyjne w granicach gminy Biszczka .....	6
Ryc. 3. Panorama gminy Biszczka – charakter zabudowy w centrum gminy (źródło: materiały własne) .....	7
Ryc. 4. Krajobraz gminy Biszczka – dolina rzeki Tanwi (źródło: materiały własne) .....	7
Ryc. 5. Krajobraz gminy Biszczka – Zalew Biszczka-Żary (źródło: materiały własne) .....	8
Ryc. 6. Formy ochrony przyrody na terenie gminy Biszczka .....	10
Ryc. 7. Widok na Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Tanwi (źródło: materiały własne) .....	11
Ryc. 8. Obszary zagrożenia powodziowego na terenie gminy Biszczka. ....	12
Ryc. 9. Zabytkowy kościół rzymskokatolicki p.w. Najświętszego Serca Jezusa w Biszczce (Źródło: materiały własne) .....	20
Ryc. 10. Mozaika gruntów rolnych i leśnych w gminie Biszczka (źródło: materiały własne) .....	22
Ryc. 11. Rozmieszczenie gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych na terenie gminy Biszczka. ....	23

## Spis tabel

Tab. 1. Ujęcia wód podziemnych w gminie Biszczka .....	14
Tab. 2. Ujęcia wód powierzchniowych w gminie Biszczka .....	14
Tab. 3. Charakterystyka złóż eksploatowanych lub możliwych do eksploatacji na terenie gminy Biszczka .....	15
Tab. 4. Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków .....	16
Tab. 5. Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Ewidencji Zabytków .....	17
Tab. 6. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do Ewidencji Zabytków .....	17

### Załączniki:

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