

WÓJT GMINY BIŁGORAJ

Załącznik nr 1
do uchwały Nr IX/62/99
Rady Gminy w Biłgoraju
z dnia 7 lipca 1999r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIŁGORAJ

TEKST JEDNOLITY

Uwzględniający treść Studium przyjętego uchwałą Nr IX/62/99 Rady Gminy w Biłgoraju z dnia 7 lipca 1999r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałami:

[1] [Nr XXIX/195/05 Rady Gminy w Biłgoraju z dnia 6 września 2005r.](#),

[2] [Nr XIX/96/12 Rady Gminy w Biłgoraju z dnia 27 stycznia 2012r.](#)

[3] Nr Rady Gminy w Biłgoraju z dnia

Lublin 1999r.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE.....	4
II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.....	5
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY.....	6
3. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	7
3.1. Obiekty i tereny chronione.....	7
3.2. Stan, funkcjonowanie i zagrożenia środowiska przyrodniczego.....	8
3.3. Wnioski.....	8
4. ŚRODOWISKO KULTUROWE.....	8
4.1. Potencjały.....	8
4.2. Zagrożenia.....	9
4.3. Wnioski.....	9
5. ŚRODOWISKO SPOŁECZNE.....	9
5.1. Potencjały.....	9
5.2. Problemy.....	10
5.3. Wnioski.....	10
6. BAZA EKONOMICZNA.....	10
6.1. Potencjały.....	10
6.2. Problemy.....	11
6.3. Wnioski.....	11
7. REKREACJA I TURYSTYKA.....	11
7.1. Potencjały.....	11
7.2. Problemy.....	12
7.3. Wnioski.....	12
8. KOMUNIKACJA.....	12
8.1. Potencjały.....	12
8.2. Problemy.....	13
8.3. Wnioski.....	13
9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	13
9.1. Potencjały (główne).....	14
9.2. Problemy (główne).....	14
9.3. Wnioski.....	14
10. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....	14
10.1. Potencjały.....	14
10.2. Problemy.....	15
10.3. Wnioski.....	15
11. WNIOSEK KOŃCOWY.....	16
12. UWARUNKOWANIA I WYTYCZNE REGIONALNE.....	16
12.1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	16
12.2. Wytyczne regionalne.....	16
13. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.....	17
13.1. Ekonomia.....	17
13.2. Środowisko.....	17
13.3. Społeczeństwo.....	17
13.4. Prognoza demograficzna do roku 2025.....	18
13.5. Możliwości finansowe gminy.....	19
13.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	20
13.6.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	20
13.6.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	21
13.6.3. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę poza jednostkami osadniczymi.....	22
13.6.4. Wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	23
13.7. Możliwości finansowania oraz potrzeby inwestycyjne gminy związane z lokalizacją nowej zabudowy.....	23
III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	19
1. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY W NAWIĄZANIU DO STRUKTURY PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIA TERENÓW.....	24
1.1. Główny cel strategii.....	24
1.2. Cele warunkujące.....	24

1.3. Potencjały rozwojowe	24
1.4. Kierunki rozwoju	25
2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	25
2.1. Obszary i obiekty prawnie chronione	26
2.2. Lokalne wartości środowiska	26
2.3. Wody	27
2.4. Złoża surowców	28
2.5. Ochrona gleb	28
3. ŚRODOWISKO KULTUROWE	28
3.1. Zasoby materialne	28
3.2. Inne materialne wartości	30
3.3. Zasady ochrony i wykorzystania	31
3.4. Nowa zabudowa	31
3.5. Zasoby kulturowe Biłgoraja	32
3.6. Wartości kulturowe niematerialne	32
4. STRUKTURA TERENU – OBSZARY OTWARTE	32
4.1. Ustalenia ogólne	32
4.2. Obszary rekreacyjne	33
4.3. Obszary wyłączone - urbanizowane	33
4.4. Obszary rolnicze	33
4.5. Obszary leśne	33
4.6. Doliny rzek	34
4.7. Tereny zdewastowane	34
4.8. Ciągłość obszarów	34
5. STRUKTURA TERENU – OBSZARY URBANIZOWANE	34
5.1. Obszary urbanizowane	35
5.2. Obszary rekreacyjno-wypoczynkowe	37
5.3. Obszary częściowo urbanizowane	41
6. STRUKTURA TERENU – KOMUNIKACJA	41
6.1. Trasy krajowe	42
6.3. Drogi lokalne	42
6.4. Ścieżki rowerowe	42
6.5. Szlaki i ciągi piesze	43
7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	43
7.1. Ogólny poziom infrastruktury	43
7.2. System gospodarki wodno-ściekowej	43
7.3. System gazyfikacji i ciepłownictwa	43
7.4. System usuwania i utylizacji odpadów stałych	44
7.5. Energia elektryczna	44
9. WARUNKI REALIZACJI	44
10. UZASADNIENIE PRZEJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM	45

I. WPROWADZENIE

Polityka przestrzenna gminy Biłgoraj została zatwierdzona uchwałą Nr IX/62/99 Rady Gminy Biłgoraj w dniu 7 lipca 1999r. Ten kompleksowy dokument określa wieloletnie kierunki rozwoju przestrzennego w nawiązaniu do zdiagnozowanych na ówczesnym etapie możliwości i prognoz rozwoju sfery społeczno-gospodarczej; koniec lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku charakteryzował się w sferze gospodarczej niewielką dynamiką rozwoju, skromnym przyrostem PKB, co przekładało się na wzrost bezrobocia, pojawieniem się społecznego zniechęcenia dla transformacji. Określone cele rozwoju gminy Biłgoraj uwzględniały niekorzystne uwarunkowania i determinanty zewnętrzne. Brak perspektyw na dynamizowanie sfery społeczno-gospodarczej w rejonie biłgorajskim odzwierciedlał się również w ustalaniu kierunków rozwoju przestrzennego. Wyodrębnione w strukturze funkcjonalno-przestrzennej tereny o dominujących kierunkach zagospodarowania przestrzennego obejmowały realne przestrzenne subregiony, w których określono – na podstawie ówczesnych determinant – kluczowe i uzupełniające funkcje. Kierunki użytkowania przestrzeni planistycznej nie uwzględniały zmian, które były wynikiem kolejnych etapów rozwoju kraju, regionu środkowo-wschodniego i ziemi biłgorajskiej. Zasadniczym impulsem rozwoju społeczno-gospodarczego, który wpłynął na potrzeby terenu była akcesja Polski do Unii Europejskiej w maju 2004r. i zdynamizowanie procesów wytwórczych, produkcyjnych co również implikowało zapotrzebowanie na tereny budowlane w całym regionie biłgorajskim. Ścisłe związki funkcjonalno-przestrzenne miasta Biłgoraj z otaczającymi go terenami spowodowały rozwój całego obszaru. To miasto jest „lokomotywą” zmian w rejonie; ograniczenia geologiczno-inżynierskie powodują powstawanie nierównowagi na rynku obrotu gruntów, a zwiększające się zapotrzebowanie na działki budowlane w Biłgoraju może być zaspokojone głównie poprzez tereny położone w gminie Biłgoraj. Ten ruch na rynku gruntów spowodował konieczność zmian polityki przestrzennej gminy, konkretyzację ustaleń Studium uchwalonego w 1999r. Pierwszej zmiany omawianego dokumentu dokonano w 2005r., zgodnie z unormowaniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Wspomniana zmiana, podobnie jak Studium „matka” zostały wykonane w Instytucie Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, co zapewniło ciągłość merytoryczną i spójność warsztatową dokumentu. Poważną kontrowersją, a w zasadzie uchybieniem było natomiast wykonanie zmiany studium na mapie w podziałce nie odpowiadającej mapie studium z 1999r. i brak rysunku jednolitego. Tą kontrowersję formalnoprawną całkowicie normuje niniejsze opracowanie, wykonane przez zespół „A-Z” Pracowni Kształtowania Przestrzeni; zgodnie z przepisami cytowanej ustawy o planowaniu przestrzennym. Tak więc niniejszy dokument studium sankcjonuje układ chronologiczny opracowań polityki przestrzennej, czyli odpowiednio ustaleń z lat: 1999-2005-2009r., a także wymogi formalnoprawne dokumentacji studium. Składa się więc z tekstu jednolitego i mapy jednolitej w skali 1:25000.

Zmiana Studium – zgodnie z podjętą uchwałą Rady Gminy – dotyczy czterech rejonów, a ściśle miejscowości: Sól, Korytków Duży i Wolaniny, które w Studium „matce” mają ogólne ustalenia wynikające z determinant funkcjonalnych i strukturalnych.

Kolejna zmiana dokumentu jest rezultatem procedury podjętej na podstawie uchwały Nr XXII/132/12 Rady Gminy w Biłgoraju z dnia 30 kwietnia 2012 r., w której wskazano zmianę polityki przestrzennej w następujących obszarach i na wskazywaną funkcję:

- 1) Stary Bidaczów – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na tereny zabudowy mieszkaniowej oraz zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa ekologiczna na tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 2) Brodziaki – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej,
- 3) Ciosmy – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, położonych po obu stronach drogi powiatowej nr 2926L,
- 4) Dąbrowica – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 5) Dereźnia Solska – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ZL – lasy i zalesienia na tereny zabudowy mieszkaniowej położonych przy drodze dojazdowej oznaczonej jako działka 1513 oraz zmiana przeznaczenia terenów „obok remizy” oznaczonych symbolem ZL – lasy i zalesienia na tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,

- 6) Dereźnia Majdańska – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ZL – lasy i zalesienia na tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 7) Korczów – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa ekologiczna na tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny dróg oraz terenów oznaczonych symbolem R – tereny rolnicze na tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
- 8) Korytków Duży:
 - a) obszar położony po prawej stronie drogi wojewódzkiej nr 835 – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa ekologiczna na tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) obszar położony po lewej stronie drogi wojewódzkiej nr 835 – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa ekologiczna na teren usług sakralnych (kościół i cmentarz grzebalny),
- 9) Gromada – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ZL – lasy i zalesienia na tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej,
- 10) Majdan Gromadzki – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ZL – lasy i zalesienia na tereny zabudowy usługowej, położonych po prawej stronie drogi wojewódzkiej nr 835,
- 11) Nadrzecze:
 - a) obszar położony po prawej stronie drogi wojewódzkiej nr 835 – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) obszar położony przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) obszar położony po prawej stronie drogi gminnej nr 109224L z terenów rolnych i leśnych na tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej,
- 12) Ruda Solska – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej,
- 13) Smólsko Duże:
 - a) obszar położony przy drodze dojazdowej do pól oznaczonej jako działka nr 589, zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) obszar położony przy granicy z Gminą Księżpól z terenów oznaczonych jako strefa ekologiczna na tereny usług (przerób drewna),
 - c) obszar położony przy drodze wojewódzkiej nr 858 z terenów oznaczonych jako strefa ekologiczna na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 14) Smólsko Małe – zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych jako strefa o dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, położonych przy drodze dojazdowej do pól oznaczonej jako działka nr 174,
- 15) Wolaniny Ratwica – zmiana przeznaczenia terenów o funkcji ekologicznej na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o charakterze rekreacyjnym i wypoczynkowym.

Z powyższego wynika, że zmiana dokumentu planistycznego dotyczyć miała niemal wszystkich sołectw gminy, a rezultatem zmiany byłyby tereny budowlane dotyczące zabudowy: mieszkaniowej, rekreacyjno-wypoczynkowej i usługowej.

II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Cechą szczególną zagospodarowania przestrzennego wynikającą z jej położenia – jest ścisły związek funkcjonalno-przestrzenny z miastem Biłgoraj. W dużym uproszczeniu teren gminy ma charakter strefy podmiejskiej, ze wszystkimi skutkami (korzyściami i niekorzyściami) wynikającymi z

centralnego położenia dużego ośrodka miejskiego, o stałej i dużej dynamice rozwoju. Również istotne są pozostałe determinanty przestrzenne decydujące o możliwościach rozwoju omawianego obszaru, a mianowicie:

- 1) bardzo wysoki – nawet w skali regionalnej – udział lasów; rozległe kompleksy borów sosnowych, o zwartej powierzchni drzewostanów, jednocześnie ograniczają możliwości przestrzennej ekspansji większości miejscowości gminy,
- 2) ponadlokalna rola ekologiczna zbiorowisk leśnych, które są fragmentem cennych ekologicznie lasów położonych u podnóża wału Roztocza; pozytywny wpływ na klimat lokalny,
- 3) korzystne położenie gminy w strefie dróg krajowych wojewódzkich i lokalnych zapewniających pełną obsługę komunikacyjną,
- 4) geologiczno-inżynierskie i hydrogeologiczne warunki dla osadnictwa typu miejskiego, podmiejskiego i wiejskiego (zabudowy produkcyjnej),
- 5) występujące obszary i obiekty chronione korzystnie oddziałują na warunki zamieszkiwania, ale jednocześnie decydują o ograniczeniach wynikających z konieczności ochrony walorów i zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu.

Osadnictwo w gminie – ukształtowane historycznie – wykorzystuje tereny odlesione, w skali lokalnej można uważać je nawet za tereny śródleśne. Ma to zasadnicze znaczenie dla topoklimatu, ale jednocześnie na przestrzenną ekspansję wsi. Obecnie odbywa się ona kosztem terenów rolnych (rolniczej przestrzeni produkcyjnej), a w mniejszym zakresie powierzchni leśnych. W gminie obserwuje się duże zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, co jest głównie wynikiem związków funkcjonalno-przestrzennych z miastem, ale również z innymi terenami. Poszczególne jednostki osadnicze wykorzystują miejscowe możliwości rozwoju, często niewystarczające w stosunku do sygnalizowanych potrzeb (wnioski mieszkańców – właścicieli działek i nieruchomości). Rozmieszczenie wsi utrudnia realizację kompleksowego programu infrastrukturalnego, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej; wymaga to opracowania spójnej i realnej koncepcji systemu pozyskiwania wód – rozrzędu – zużycia – oczyszczania ścieków, zastosowania rozwiązań niekonwencjonalnych, chroniących wysokie walory hydrosfery ale kosztowniejsze od tradycyjnych.

Istotnym uwarunkowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest niskiej jakości rolnicza przestrzeń produkcyjna (dominacja bielic na piaskach różnych); jest to podstawa restrukturyzacji tej działalności, poprzez przekształcenia przestrzeni rolniczej w przestrzeń zainwestowania mieszkaniowego i usługowego. Projektowane zmiany Studium spełniają warunki obsługi komunikacyjnej przez bezpośrednie położenie w sąsiedztwie dróg publicznych, a także zabezpieczenia w infrastrukturę techniczną.

2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Dotychczasowe zagospodarowanie, wykorzystujące determinanty środowiskowe, gospodarcze, komunikacyjne i infrastrukturalne, wytworzyło harmonijną całość funkcjonalno-strukturalną, umiejętnie „wkomponowaną” w Puszcę Solską. Poszczególne miejscowości powiązane komunikacyjnie z ośrodkiem miejskim, po części pomiędzy sobą, rozwijają się wykorzystując uwarunkowania i wymagania funkcjonalne. To rezultat wielowiekowej koegzystencji osadnictwa i Puszczy; w skali gminy ukształtowała się równowaga funkcjonalno-przestrzenna pomiędzy poszczególnymi elementami struktury terenów: lasów – pól – zabudowy – wód. To cenna właściwość istniejącego zagospodarowania przestrzennego, której zachowanie powinno być kluczowym celem polityki przestrzennej, zagospodarowania i rozwoju. Zachowanie wspomnianej równowagi i ładu przestrzennego wymaga uwzględnienia m.in.:

- ochrony przed zmianą użytkowania lasów,
- wykorzystywania zasobów wodnych bez degradowania ich zasobów w zakresie jakościowym i ilościowym,
- zachowania funkcji ekologicznej zbiorowisk roślinnych, ze szczególnym uwzględnieniem dolin rzecznych, zagłębień bezodpływowych, terenów stale i okresowo podmokłych,
- utrzymania wysokich parametrów powietrza atmosferycznego.

Większość struktury przestrzennej gminy Biłgoraj wynika z dużego udziału powierzchni leśnej o zwartym, jednorodnym charakterze *quasi-puszczańskim*, położenia wokół stosunkowo dużego

i dynamicznie rozwijającego się miasta, dla którego gmina stanowi zaplecze społeczno-gospodarcze. Z analizy funkcjonalno-przestrzennej wynika, że ustalona struktura osadnictwa w gminie Biłgoraj, zapewniając możliwości jej planistycznego, zrównoważonego rozwoju, może wspomagać w tym zakresie miasto. Obserwowany kierunek inwestowania i ogólnie urbanizacji obszaru gminy wykazuje dość charakterystyczny wektor: z miasta na tereny gminy, która dysponuje wolnymi terenami do zainwestowania urbanistycznego. Zachodzi przeto pilna potrzeba ukierunkowania urbanizacji, opanowania jej charakteru, poprzez rozwój istniejących miejscowości i terenów. Takie właśnie podejście pozwoli na zachowanie i utworzenie optymalnej struktury terenów i korzystnej dla mieszkańców równowagi pomiędzy terenami otwartymi a zurbanizowanymi.

Projektowane przeznaczenie terenu dotyczy obszarów rolniczych, na glebach nie wymagających zgody ministra rolnictwa i rozwoju wsi na planowane funkcje, częściowo dotyczy skrawków lasu. Generalnie planowane przeznaczenie terenu dotyczy kontynuacji lub/i uzupełnienia istniejącej zabudowy, zaś nieliczne odnoszą się do nowych rejonów sąsiadujących z istniejącą zabudową.

3. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

3.1. Obiekty i tereny chronione

- (1) Gmina Biłgoraj położona w strefie kontaktowej Kotliny Sandomierskiej i Roztocza ma wiele walorów i zasobów przyrodniczych objętych ochroną i wymagających szczególnego traktowania. Stanowią one w sumie jakościowe ograniczenie rozwoju, ale przy założeniu odpowiedniego wykorzystania tych zasobów – też znaczny potencjał rozwojowy gminy.
- (2) Do obszarów i obiektów chronionych należą przede wszystkim te, które zostały objęte rygorami ustawy o ochronie przyrody; są to:
 - Rezerваты przyrody istniejące i projektowane (w tym: rezerwat torfowiskowy "Obary" oraz - leśne: "Łodyszki", "Zagumnie", "Wola" i "Żurawiny");
 - Obszary Natura 2000 PLB060008 Puszcza Solska i fragment PLB060006 Lasy Janowskie, utworzone dla ochrony awifauny, oraz PLH060034 Uroczyska Puszczy Solskiej;
 - Pomniki przyrody - głównie drzewa o wyjątkowych walorach przyrodniczych (łącznie 9 pomników);
 - Parki Krajobrazowe: Szczebrzeszyński Park Krajobrazowy i jego otulina zajmują północno-wschodnią część gminy, a otulina Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie - północno-zachodnią jej część; należy dodać, że parki te, jak też pobliski Roztoczański Park Narodowy otaczają gminę z trzech stron.
- (3) Chronione są również obszary gminy na podstawie innych ustaw, w tym - ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, ustawy prawo wodne i in.; ochroną taką są objęte:
 - Obszar strefy "C" ochrony uzdrowiskowej projektowanego uzdrowiska w Wólce Biskiej (południowo-zachodnia część gminy),
 - Zlewnie chronione cieków Roztocza i rzeki Łady (wschodnia i południowo-zachodnia część gminy); Jednolite Części Wód Powierzchniowych: dopływ spod Dąbrowicy PLRW2000172286118, rzeki Łady do Osy PLRW2000172286169, rzeki Czarna Łada do Braszczy PLRW2000172286289,
 - GZWP nr 428 Dolina Kopalna Lubaczów – Biłgoraj oraz Jednolita Część Wód Podziemnych PLGW2200127,
 - Strefy ochronne ujęć wód komunalnych w rejonie Dereźni i wysypiska śmieci w Korczowie,
 - Strefy ochrony siedliskowej awifauny (wyznaczone tereny ochrony tokowisk głuszcza),
 - Międzynarodowy korytarz ekologiczny 24m – Biłgorajski, ECONET PL.
- (4) Niezależnie od obszarów jw., ochroną powinny być objęte tereny "systemu przyrodniczego gminy" warunkujące właściwe funkcjonowanie przyrody i ochronę krajobrazu całości obszaru. Wyodrębnienie systemu przyrodniczego gminy powinno być dokonane w opracowywanym elaboracie studium, jako jeden z głównych jego elementów.

Wyodrębnione tereny zmiany Studium w istniejącej strukturze przyrodniczej gminy obejmują w pierwszym rzędzie agrocenozy na słabych glebach bielcowych, niewielkie skrawki leśne lub przeznaczone do zalesień. Ich związki funkcjonalne z wymienionymi wyżej obszarami i obiektami

chronionymi są zróżnicowane; część wyznaczonych obszarów położona jest w obszarze Natura 2000 PLB060008 Puszcza Solska (Korytków Duży, Dąbrowica, Smólsko Małe).

3.2. Stan, funkcjonowanie i zagrożenia środowiska przyrodniczego

- (1) **Potencjały.** Z analizy stanu środowiska przyrodniczego gminy wynika, że największymi wartościami przyrodniczymi jej obszaru są:
 - kompleksy leśne Puszczy Solskiej (rozległość powierzchni leśnej, bogactwo siedlisk i drzewostanów, w tym ekologicznie cennych borów wilgotnych, torfowisk i bagien itd.);
 - atrakcyjność lokalizacyjna dla zabudowy mieszkaniowej, w tym o wysokim standardzie krajobrazowym, środowiska i przyrody;
 - położenie w strefie o krajowym znaczeniu: zwartej pokrywy leśnej od wschodniej granicy państwa do wiosek Wisły i Sanu;
 - awifauna, w tym unikatowe w skali kraju gatunki (głuszczyk);
 - jakość i zasoby zbiornika wód kredowych;
 - różnorodność i wielość zjawisk wodnych (wysoka gęstość sieci rzecznej, obszarów stale i okresowo podmokłych, torfowiska, bagna);
 - walory krajobrazowe dolin rzecznych i lasów;
 - surowce mineralne (wapień, piaski, surowce pylaste).
- (2) **Zagrożenia.** Główne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego, krajobrazu, a w konsekwencji i warunków życia mieszkańców to:
 - niekontrolowana gospodarka leśna w lasach prywatnych (rabunkowy wyręb, brak dolesień);
 - niedostateczna ochrona lasów (szkodniki leśne pojawiające się cyklicznie i in.);
 - niska jakość wód powierzchniowych (zanieczyszczenia);
 - łatwość migracji skażeń do zbiornika wód gruntowych, ujmowanego w studniach kopanych;
 - eksploatacja surowców, w tym "dzika";
 - bariery ekologiczne, głównie trasy komunikacyjne, rozczłonkujące przyrodniczy system gminy;
 - główny ośrodek miejsko-przemysłowy miasto Biłgoraj, generujący skażenia, stymulujący urbanizację obszaru gminy, w tym, "żywiolową".

3.3. Wnioski

- Z przeprowadzonych badań środowiska przyrodniczego wynikają następujące wnioski ogólne:
- w rozwoju gminy, ze względu na jej wyjątkowe wartości przyrodnicze, należy szczególnie uwzględniać zasady rozwoju zrównoważonego - ekorozwoju;
 - ochrony i szczególnego traktowania w planowaniu wymaga obszar przyrodniczego systemu gminy;
 - obszary prawnie chronione mogą być urbanizowane w granicach określonych planami ochrony i ustawami ekologicznymi;
 - na pozostałych terenach można rozwijać urbanizację, lecz bez obiektów potencjalnie uciążliwych dla środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - gospodarka leśna i rolna może być prowadzona zgodnie z warunkami określonymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawie o lasach.

4. ŚRODOWISKO KULTUROWE

4.1. Potencjały

- (1) Potencjałem kulturowym gminy jest przede wszystkim bliskość miasta Biłgoraja, reprezentującego stosunkowo wysoki potencjał kulturowy.
- (2) W granicach gminy jedynym zespołem prawnie chronionym (będącym w rejestrze zabytków WKZ) jest zespół zabytkowej cerkwi prawosławnej w Soli.
- (3) Istnieje tu natomiast wiele obiektów i zespołów o wysokich walorach kulturowych - zawartych w "Katalogu zabytkowej architektury i budownictwa województwa zamojskiego" - wymagających

ochrony i odpowiedniego wykorzystania, należą do nich:

- dawna zabudowa zagrodowa, budynki mieszkalne i gospodarcze, w tym - kilkanaście obiektów drewnianej zabudowy wiejskiej, m.in. charakterystyczne dla rejonu biłgorajskiego tzw. "chałupy biłgorajskie";
- obiekty przemysłowe: dawne młyny, gorzelnie – dziedzictwo Ordynacji Zamojskich;
- obiekty użyteczności publicznej: dawne szkoły, leśniczówki, gajówki (częściowo również dziedzictwo Ordynacji Zamojskich);
- obiekty sakralne: kościół w Bukowej, kilkanaście charakterystycznych kapliczek "domkowych", liczne krzyże przydrożne (w tym tzw. - "epidemiczne");

a także:

- charakterystyczne dla obszarów puszczańskich - osady śródleśne, których ludność zajmowała się gospodarką leśną.
- (4) Szczególnie cennym walorem kulturowego środowiska obszaru są bardzo liczne stanowiska archeologiczne - z różnych epok, od prehistorii - świadczące o bogatej historii osadniczej tych obszarów.
 - (5) Potencjałem kulturowym są również przetrwałe tu wartości niematerialne – plastyka ludowa, rzemiosło związane z gospodarką leśną, twórczość ludowa – występujące w reliktach w wielu wsiach. Działająca w Nadrzeczu "Fundacja Kresy 2000" ma na celu rozwijanie współczesnych form kulturowych opartych na lokalnych tradycjach. Są przykłady współczesnej zabudowy kontynuującej tradycję lokalną.

4.2. Zagrożenia

Głównym zagrożeniem dla kultury (przestrzennej) regionu, w tym gminy, jest niszczenie przetrwałych resztek tradycyjnych wartości, zarówno przez fizyczną likwidację obiektów, jak i zaniechania czerpania z nich wzorów, zastępowanie form związanych z tradycją i tożsamością miejsca na obiekty i zespoły bezstylowe, akulturowe - "uniwersalne" (m.in. oddziaływanie miasta Biłgoraja). Źródłem takich działań jest przede wszystkim niska świadomość społeczna tych wartości, ich niedocenywanie - co ma z kolei swoje źródło w niedostatku informacji.

4.3. Wnioski

Zgodnie ze współczesnymi tendencjami (Unia Europejska i in.) tożsamość kulturowa obszaru jest jedną z głównych wartości, warunkujących jakość życia mieszkańców, a także atrakcyjność miejsca i siłę jego przyciągania, w skutkach więc - szanse rozwojowe. Kulturze środowiska, jego kulturowej tożsamości należy nadać priorytetową rangę w kształtowaniu dalszej zabudowy i programów rozwoju. Przetrwałe wartości kultury lokalnej należy w miarę możliwości chronić i twórczo wykorzystywać, ale przede wszystkim – traktować je jako wzorzec cech lokalnych, które powinny wpływać na nową tkankę osadnictwa, tworzyć i wzbogacać tożsamość kulturową gminy Biłgoraj.

5. ŚRODOWISKO SPOŁECZNE

5.1. Potencjały

- (1) Walorem środowiska społecznego gminy Biłgoraj, mającym bezpośredni wpływ na jakość życia mieszkańców jest przede wszystkim fakt, iż obszar gminy jest strefą podmiejską miasta Biłgoraja, co wiąże się z wieloma pozytywnymi.
- (2) Wielkość miasta Biłgoraja (26500 mieszkańców), jego baza ekonomiczna, wyposażenie i dynamika rozwojowa stwarzają dobre warunki obsługi (ponadpodstawowej) 12000 mieszkańców gminy, a także dają im znaczną ilość miejsc pracy (miejskiej, nierolniczej).
- (3) Wpływ miasta Biłgoraja widoczny jest w rozwoju i przemieszczeniach ludnościowych w samej gminie. Tereny gminy bliższe miasta wykazują wyższą dynamikę rozwoju i lepszą obsługę (w odróżnieniu od terenów w stosunku do miasta peryferyjnych, gdzie występują objawy stagnacji lub

spadku zaludnienia, niedostatek usług).

- (4) W wyniku migracji selektywnej, związanej z miastem, demograficzna średnia wieku ludności gminy jest stosunkowo niska na tle ogółu gmin zamojskich, ludność gminy jest względnie młodsza, procentowo mniej jest tu ludności w wieku poprodukcyjnym, więcej - w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym.
- (5) Wyjątkowym walorem gminy są jej potencjały rekreacyjne, mogące podnieść znacznie jej atrakcyjność lokalizacyjną i turystyczną.

5.2. Problemy

- (1) Warunki mieszkaniowe ludności gminy są bardzo zróżnicowane, ale w sumie średnio gorsze od przeciętnej w województwie zamojskim - problemem jest brak mieszkań, a także średnio niski ich standard.
- (2) Fakt istnienia w centrum gminy miasta Biłgoraj, z jego usługami zdaje się sprawiać, że poziom usług w samej gminie jest stosunkowo niski (z wyjątkiem szkół podstawowych, wszystkie w zasadzie usługi mieszkańców w gminie wykazują niedobory), co zmniejsza atrakcyjność lokalizacyjną gminy.
- (3) Niski poziom usług w obszarze gminy (w odpowiednio bliskim zasięgu), a także słaba obecnie baza ekonomiczna (gleby w większości niskiej klasy, słabe rolnictwo) powoduje, że ludność gminy jest zależna od miasta Biłgoraja. Sprawę pogarsza fakt rozproszenia wsi i osad gminy (39 miejscowości), stąd trudności komunikacji publicznej w relacji do miasta.

5.3. Wnioski

Dla podniesienia atrakcyjności gminy Biłgoraj jako miejsca zamieszkania – z punktu widzenia środowiska społecznego – celowe jest:

- zwiększenie oferty pracy w miejscowościach gminy (zwłaszcza pracy poza rolnictwem),
- podniesienie poziomu usług w tych miejscowościach,
- poprawa powiązań komunikacyjnych z miastem Biłgorajem.

Przy czym celem ogólnym tych zaleceń – uwarunkowań jest:

- ◆ po pierwsze, zwiększenie niezależności funkcjonalnej gminy w stosunku do miasta Biłgoraja (aby nie było bezwzględnej i powszechnej konieczności jazdy do tego miasta do pracy czy usług),
- ◆ po drugie, poprawa powiązań komunikacyjnych z Biłgorajem (aby łatwy był do niego dojazd w przypadku konieczności).

6. BAZA EKONOMICZNA

Baza ekonomiczna jest tu rozumiana jako podstawy ekonomiczne egzystencji i funkcjonowania gminy. Obejmują one wszelką działalność na jej obszarze, tworzącą dochody. Na terenie gminy Biłgoraj obecnie są to przede wszystkim: rolnictwo, gospodarka leśna, przemysł, usługi. W perspektywie prawdopodobnie też – rekreacja, turystyka i inne formy przedsiębiorczości.

6.1. Potencjały

- (1) Walorem wiodącym gminy - z punktu widzenia bazy ekonomicznej – jest fakt jej położenia wokół 26,5 tysięcznego, aktywnego gospodarczo miasta Biłgoraja; jest to korzystne dla aktywności rynku, w tym – aktywizacji rynku pracy.
- (2) Z położeniem wiąże się też sprzyjający aktywizacji czynnik dobrej (potencjalnie) sieci komunikacji zewnętrznej, w tym:
 - linia kolejowa, z równoległymi torami LHS (stacją kolejową w Biłgoraju i przystankami na terenie gminy),
 - cztery arterie drogowe łączące Biłgoraj i gminę z: Zamościem, Stalową Wolą, Lublinem i Przemysłem oraz innymi ośrodkami, praktycznie całej południowo-wschodniej Polski.

- (3) Wielkim potencjałem przyrodniczym, ale zarazem faktycznie i potencjalnie ekonomicznym są zasoby lasów w obszarze gminy, wsparte wielkimi obszarami leśnymi w jej sąsiedztwie. Wraz z walorami krajobrazu i in. jest to potencjał rozwoju różnych form turystyki i wypoczynku, jak też drobnego przemysłu drzewnego itp.
- (4) Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi gospodarki (rynkowej) gminy jest jej zaludnienie, stosunkowo wysoka jego gęstość, a także struktura osadnictwa: skupienie znacznej części osadnictwa (zabudowy mieszkaniowej i usługowej) w stosunkowo dużych wsiach oraz skupienie tych wsi w kilku strefach.
- (5) Cechą ekonomicznie pozytywną jest też aktywność gospodarcza gminy. Wyrazem tego jest względnie wysoki rozwój przedsiębiorczości. Ponadprzeciętny jest udział firm gospodarki rynkowej w liczbie jednostek gospodarczych ogółem oraz ponadprzeciętne tempo przyrostu tych jednostek (są to głównie zakłady osób fizycznych). Przeważają jednostki sfery produkcyjnej. Tendencje te należy ocenić jako szansę rozwoju bazy ekonomicznej i poprawy ekonomiki gminy.

6.2. Problemy

Problemami ograniczającymi potencjał i rozwój bazy są przede wszystkim:

- (1) Wyjątkowo niski potencjał rolny – rolnictwo jest słabym czynnikiem i składnikiem bazy ekonomicznej gminy, mimo że jest tu dominującym działem zatrudnienia. Jedną z przyczyn tego stanu jest wyjątkowo niski udział gruntów klas wyższych (I-IIIb – 3,1%, jedynie dwie wsie – Sól i Dąbrowica – posiadają grunty rolne tych klas). W tych warunkach rolnictwo nie może stanowić wystarczającej bazy ekonomicznej gminy i źródła utrzymania ludności. Zwłaszcza że w strukturze upraw przeważają jak dotąd uprawy ekstensywne.
- (2) Czynnikiem obciążającym ekonomikę gminy jest również (częściowo w efekcie stanu jw.) – bezrobocie. Wynosi ono obecnie formalnie 1,2tyś. osób (stopa aż: 47,6%). Czynnikiem utrzymującym wysoki poziom bezrobocia na terenie gminy jest bezrobocie w mieście Biłgoraju (ok. 2,0tyś. osób), co blokuje miejski rynek pracy.
- (3) Niezależnie od pozytywnego wpływu, miasto Biłgoraj oddziałuje również negatywnie na gospodarkę gminy, głównie przez jego konkurencyjność – jako obszaru szczególnego rozwoju przedsiębiorczości – wobec terenów wiejskich.

6.3. Wnioski

Rozwój bazy ekonomicznej gminy jest celowy, przede wszystkim jako źródło jej dochodów (od wszystkich podmiotów w jej obrębie). Gmina Biłgoraj ma odpowiednie potencjały dla realizacji tego celu, warunkiem jest odpowiednia aktywizacja tych potencjałów, a zarazem minimalizacja kosztów łagodzenia problemów. Drogą do racjonalnego rozwoju bazy jest strategia jej rozwoju, szczegółowe programy działań.

Wskazane jest opracowanie szczegółowej strategii rozwoju, dla której materiałem wejściowym powinny być wnioski studium, uwzględniające wstępnie uwarunkowania i kierunki rozwoju bazy ekonomicznej, głównie jej aspekty przestrzenne.

7. REKREACJA I TURYSTYKA

Rekreacja i turystyka są tu traktowane jako jeden z działów gospodarki przestrzennej, a zarazem struktury terenu. Dział ten został wyróżniony ze względu na jego wyjątkowy potencjał w gminie Biłgoraj i nadzieje rozwoju, jakie można z nim wiązać.

7.1. Potencjały

- (1) Gmina charakteryzuje się występowaniem dużych (potencjalnie) walorów wypoczynkowych sprzyjających regeneracji sił fizycznych i psychicznych. Decydują o tym głównie:
 - duża lesistość,

- niski stopień urbanizacji,
- czyste powietrze,
- cisza,
- walory estetyczne krajobrazu.

Korzystnie na tle kraju wyróżniają się również warunki klimatyczne rejonu gminy, które sprzyjają stosunkowo długiemu korzystaniu z walorów krajobrazowych środowiska przyrodniczego (względnie długie, ciepłe lato).

- (2) Ważnym potencjałem gminy są również jej walory krajoznawcze (stanowiące przedmiot zainteresowania turystów), które zawierają się przede wszystkim w:
- bogactwie florystycznym i osobliwościach faunistycznych (Puszcza Solska, rezerваты, tokowiska głuszca itp.),
 - walorach kulturowych gminy i miasta Biłgoraja (zabytki, muzea, relikty budownictwa, tradycji itp.),
 - w rustykalnym krajobrazie, którego elementami są m.in. śródleśne osady (osady wśród bezmiaru lasów).

7.2.. Problemy

Gmina charakteryzuje się niskim stopniem rozwoju zagospodarowania turystycznego. Brakuje m. in. akwenów rekreacyjnych, usług rekreacyjno-turystycznych, bazy noclegowej. Do problemów zaliczyć też należy niedorozwój techniczny i ilościowy lokalnej sieci drogowej, rozlewanie się tkanki urbanistycznej Biłgoraja na obszar jego strefy podmiejskiej, a także ograniczenia wynikające z niskiej odporności rekreacyjnej często tu występujących siedlisk boru suchego.

7.3. Wnioski

Istotne potencjały i walory rekreacyjne gminy stanowią dobrą bazę do planowania nowych funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego i wypoczynkiem w następujących formach:

- agroturystyka;
dość korzystne warunki występują w większości wsi, najkorzystniejsze zaś w osadach śródleśnych, w pobliżu których przepływa rzeka (Brodziaki, Ciosmy, Bukowa, Nadrzecze),
- turystyka krajoznawcza;
walory krajoznawcze gminy i miasta Biłgoraj zyskują na randze jako istotne dopełnienie atrakcji Roztoczańskiego Parku Narodowego, Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie i innych pobliskich parków krajobrazowych,
- wypoczynek sobotnio-niedzielny
potencjalne źródło rekreantów weekendowych stanowią mieszkańcy nieodległych miast (Biłgoraja, Lublina, Zamościa i in.),
- turystyka kwalifikowana;
puszczańskie środowisko daje wiele możliwości rozwoju ekoturystyki, foto-safari, stylu rekreacji "wildlife", także zbieractwa leśnego i wielu form wędrówkowych,
- wypoczynek pobytowy;
wczasy, kolonie, obozy itp. wiążą się - podobnie jak inne formy rekreacji - z organizowaniem szerokiej bazy: ośrodki, campingi, pensjonaty, domki letniskowe, zalewy rekreacyjne, parkingi itp.

8. KOMUNIKACJA

Również komunikacja została wyróżniona jako czynnik szczególnie warunkujący rozwój obszaru, strukturę jego zagospodarowania oraz jakość życia mieszkańców.

8.1. Potencjały

- (1) W geograficznym obszarze gminy przecinają się dwa kierunki tras krajowych – tranzytowych:
 - trasa nr 835 (NS), tj. Lublin - Biłgotaj – Przemyśl,
 - trasa nr 858 (WZ), tj. Zamość - Biłgoraj - Stalowa Wola. Trasy te można uznać za pasma potencjalnie wzmożonego rozwoju.
- (2) Przez teren gminy przebiega również szlak kolejowy, w tym:
 - linia normalnotorowa z przystankami i stacją (w mieście Biłgoraj)
 - linia szerokotorowa (LHS) w relacji Śląsk - Ukraina.
 Szlak ten może i powinien mieć również potencjalne znaczenie rozwojowe.
- (3) Walorem są stosunkowo sprawne w większości powiązania komunikacyjne różnej rangi z miastem Biłgoraj – ośrodkiem usług i pracy.
- (4) Istnieją stosunkowo łatwe możliwości poprawy przelotowości dróg krajowych i zmniejszenia ich kolizyjności (z istniejącym układem osadniczym), co podniesie ich użyteczność i znaczenie.
- (5) Pozytywnie z punktu widzenia potrzeb i perspektyw gminy należy ocenić bogaty (choć trudny ekonomicznie) program rozbudowy i modernizacji dróg lokalnych zawarty w aktualnym planie miejscowym.
- (6) Warunki topograficzne i zagospodarowanie obszaru pozwalają na łatwe prowadzenie dróg rowerowych o funkcjach zarówno rekreacyjno-turystycznych, jaki i komunikacyjnych (dojazdów do pracy i usług). Układ ten będzie częścią większego systemu dróg rowerowych, obejmujących całość Roztocza i parków: narodowego i krajobrazowych.

8.2. Problemy

- (1) Problemem jest kolizyjność tras wyższych klas z istniejącą, a częściowo i projektowaną zabudową.
- (2) Niekorzystny jest układ powiązań wewnątrzgminnych, tj. między poszczególnymi jednostkami osadniczymi, m.in. wymagający przejazdów przez miasto Biłgoraj oraz nakładania ruchów lokalnych na tranzytowe.
- (3) Problemem jest rozproszenie części zabudowy oraz sieć dróg lokalnych, zwłaszcza niepełna w stosunku do struktury osadniczej sieć dróg utwardzonych. Rzutuje to również na możliwości obsługi komunikacyjnej, szczególnie – zbiorowej.
- (4) Nie jest korzystna dla struktury osadniczej gminy (w jej południowym sektorze) propozycja studium miasta Biłgoraja przeprowadzenia obwodnicy zachodniej miasta.

8.3. Wnioski

- (1) Wskazane jest optymalne wykorzystanie układu dróg tranzytowych - krajowych dla rozwoju gospodarczego i przestrzennego gminy. Należy zwiększyć drożność tego układu poprzez m.in. usprawnienie przebiegu i zmniejszenie kolizyjności z układem osadniczym.
- (2) Wskazane jest również większe wykorzystanie szlaku kolejowego, zwłaszcza rejonów przystanków, jako obszarów rozwojowych.
- (3) Układ lokalny powinien być kształtowany z uwzględnieniem:
 - usprawnienia powiązań między miejscowościami gminy, w tym też z ominięciem miasta Biłgoraja,
 - usprawnienia powiązań całej sieci osadniczej gminy z miastem Biłgorajem, w miarę możliwości niezależnie od układu tranzytowego,
 - potrzeb potencjalnie rosnącej funkcji rekreacyjnej i turystycznej (komunikacji publicznej, ruchu samochodowego oraz rowerowego).

9. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Infrastruktura techniczna, jako niezbędny a służebny element gospodarki przestrzennej, jest uwarunkowaniem typowym dla współczesnego procesu inwestycyjnego i nie stanowi o specyfice gminy, ani nie jest uwarunkowaniem priorytetowym, głównym.

Względnie znaczącym uwarunkowaniem mogą w tym zakresie być tylko aspekty ekonomiczne i

techniczne, wynikające ze struktury osadniczej (istniejącej i projektowanej), stanowiącej przedmiot obsługi.

Stopień wyposażenia gminy Biłgoraj w infrastrukturę techniczną jest zróżnicowany, lecz ogólnie dość niski, różny w poszczególnych obszarach i branżach. Najwyższy stopień wyposażenia występuje w strefie podmiejskiej, średni w większych miejscowościach poza tą strefą, najniższy w małych skupiskach zabudowy, położonych peryferyjnie.

9.1. Potencjały (główne)

- (1) W zakresie gospodarki wodnej walorem obszaru są zasoby dobrych wód podziemnych. A także stosunkowo wysoki stopień zaopatrzenia mieszkańców z sieci wodociągów gminnych.
- (2) W zakresie energetyki na obszarze gminy sieć linii wysokiego napięcia 110kV oraz planowane 400kV zapewniają możliwości jej rozwoju.
- (3) W zakresie gazownictwa istnieje potencjalne źródło dalszego zaopatrzenia gminy ze stacji redukcyjnej zlokalizowanej w obszarze miasta.

9.2. Problemy (główne)

- (1) Problemem jest potrzeba ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem m.in. ściekami sanitarnymi, których ilość rośnie w miarę rozbudowy sieci wodociągów.
- (2) Związaną z ochroną wód jw. jest potrzeba budowy systemów odprowadzania i utylizacji wód ściekowych.
- (3) Ogólnym problemem gminy w zakresie infrastruktury technicznej jest stosunkowo duże rozproszenie osadnictwa, co w konsekwencji prowadzi do konieczności opracowań analitycznych techniczno-ekonomicznych, dających podstawę do ostatecznej koncepcji rozwiązania problemu (wyznaczenie granic zasięgu systemów zbiorczych).

9.3. Wnioski

- Należy przyjąć, że w perspektywie całość osadnictwa gminy powinna być wyposażona w pełny zakres infrastruktury technicznej.
- Przewidując poważne trudności ekonomiczne i techniczne w kwestii jw., spowodowane przede wszystkim stosunkowo dużym rozproszeniem zabudowy, polityka przestrzenna gminy w tym zakresie powinna być oparta o szczegółowe studia techniczno-ekonomiczne poszczególnych mediów.

10. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Struktura funkcjonalno-przestrzenna jest w istocie syntezą syntez działowych w zakresie problematyki kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego obszaru.

W tej fazie opracowania ograniczono ją do wiodących elementów i głównych kierunków – stref rozwoju, ich funkcji i zakresu przestrzennego, jakie dają się wyprowadzić z uwarunkowań – pozytywnych i negatywnych – stanu istniejącego, podjętych decyzji przestrzennych i ujawnionych trendów.

10.1. Potencjały

- (1) Potencjałem rozwojowym gminy jest przede wszystkim położenie gminy w strukturze regionalnej, tj.:
 - bezpośredni związek funkcjonalny z dynamicznie rozwijającym się miastem Biłgoraj, głównym ośrodkiem tego rejonu (przyszły powiat),
 - położenie w strukturze wielkich parków Roztocza i Równiny Biłgorajskiej o walorach przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjno-turystycznych rangi krajowej,

- położenie na przecięciu ważnych w tej części kraju szlaków komunikacyjnych – drogowych i kolejowych.
- (2) Potencjałami wewnętrznymi gminy są:
- wielkie obszary leśne o walorach rekreacyjno–turystycznych i ewentualnie bazy rozwoju przemysłu drzewnego,
 - obszary o słabszych jakościowo glebach, kwalifikujące się pod lokalizację funkcji nierolniczych,
 - strefa przymiejska o szczególnej potencjalnie (widocznej już obecnie) dynamice rozwoju urbanizacji,
 - strefy w bezpośrednim zasięgu arterii krajowych, o wzmożonej potencjalnie dynamice urbanizacji,
 - obszary w bezpośrednim zasięgu przystanków kolejowych o cechach podobnych jw.,
 - struktura osadnicza o zróżnicowanych walorach i potencjałach rozwojowych w zależności od położenia – od strefy przymiejskiej, poprzez wsie i przysiółki leśne, po miejscowości peryferyjne,
 - stosunkowo wyrazista tożsamość kulturowa obszaru, wyrażająca się w krajobrazie, architekturze, tradycji i aktywności kulturowej.

10.2. Problemy

- (1) Problemem o charakterze zarówno zewnętrznym, jak i wewnętrznym jest brak odpowiedniej do potrzeb koordynacji funkcjonalnej i przestrzennej między miastem i gminą Biłgoraj, stanowiącymi w tym zakresie praktycznie jeden organizm.
- (2) Struktura funkcjonalno–przestrzenna gminy jest wadliwa (zwłaszcza w świetle uwagi jw.) przez fakt braku własnego ośrodka centralnego obsługi i dyspozycji; geograficzny środek gminy jest terytorialnie jednostką administracyjnie odrębną.
- (3) W konsekwencji brak jest również bezpośrednich, tj. bez przejazdu przez miasto, powiązań komunikacyjnych pomiędzy elementami struktury gminy.
- (4) Występuje zjawisko w istocie żywiłowego rozprzestrzeniania się miasta na obszar gminy - głównie w strefie tzw. "przymiejskiej".
- (5) Stosunkowo znaczna ilość usług, szczególnie ponadpodstawowych w ośrodku miejskim sprawia, że w gminie nie wykształcają się odpowiednie ośrodki lokalne.
- (6) Gospodarka gminy oparta jest obecnie o rolnictwo, które - m.in. ze względu na słabe gleby - nie jest dostateczną bazą zapewniającą niezbędne dochody; rozwijająca się drobna przedsiębiorczość także nie jest, jak dotąd, ekonomicznie dostatecznie silna.
- (7) Duże rozproszenie znacznej części mniejszych jednostek osadniczych oraz ich często peryferyjne położenie jest przyczyną problemów obsługi i życia mieszkańców. Problemy te będą narastały w miarę dojrzwania potrzeb społecznych i podnoszenia standardów życia.
- (8) Problemem rozwojowym gminy jest znaczna ilość ograniczeń wynikających z ochrony wartości, głównie przyrodniczych, a zarazem stopniowe niszczenie walorów kulturowych, warunkujących tożsamość miejsca.

10.3. Wnioski

- Miasto Biłgoraj powinno utrzymać i rozwijać swoje funkcje ponadpodstawowej obsługi gminy oraz znacznego centrum miejsc pracy. Niezależnie jednak od tego, należy dążyć do wykształcenia kilku lokalnych - wspomagających - ośrodków usługowych w gminie.
- Przewidując narastanie trendów urbanizacyjnych, będących skutkiem dynamicznego rozwoju miasta, wskazane jest wyznaczenie racjonalnych obszarów pod urbanizację w granicach gminy, szczególnie w jej strefie przymiejskiej.
- Wykorzystując walory i tendencje wzmożonego rozwoju terenów wzdłuż głównych tras wylotowych z miasta, wskazane jest wyznaczenie tam odpowiednich, niekolizyjnych ich lokalizacji. Dotyczy to również rejonów przystanków kolei.
- Pożądane jest uzupełnienie sieci dróg w gminie w celu pełniejszej integracji jej systemu osadniczego

- i lepszych powiązań z miastem jako ośrodkiem centralnym.
- Należy podjąć działania w kierunku rozwinięcia nowej dominującej funkcji gminy: rekreacji i turystyki, w oparciu o jej bogate zasoby w tym zakresie. Działania te powinny być prowadzone we współpracy z miastem i gminami sąsiednimi.

11. WNIOSEK KOŃCOWY

Scharakteryzowana w poprzednich rozdziałach szczególna sytuacja Gminy Biłgoraj, zwłaszcza jej związków funkcjonalnych i przestrzennych z miastem Biłgorajem, prowadzą do następującego wniosku - naszym zdaniem -niezbędnego, choć wykraczającego poza normalną problematykę studium:

Położenie miasta i gminy Biłgoraj predestynują je do ukształtowania łącznie jednej, funkcjonalnie i przestrzennej spójnej i współzależnej struktury, której rozwój powinien być planowany w ścisłej wzajemnej koordynacji.

Są podstawy by twierdzić, że takie traktowanie struktur osadniczych, zwłaszcza tak geograficznie związanych i dopełniających się, jest korzystne dla każdej z nich.

Dla realizacji tej idei proponuje się opracowanie: WSPÓLNEJ STRATEGII ROZWOJU MIASTA I GMINY BIŁGRAJ.

Strategia taka, której potrzeba - w warunkach dużej dynamiki rozwoju Biłgoraja - jest pilna, powinna być sporządzona w oparciu o wykonane studia obu jednostek.

Pozwoli to na lepsze uzupełnianie się funkcji miasta i jego bezpośredniego otoczenia oraz na lepszą promocję walorów i zasobów miasta i gminy. W sumie walory te mogą mieć większą wartość dla potencjalnych inwestorów i wszelkich podmiotów zainteresowanych tym terenem. Zwłaszcza że strategia urealni wiele propozycji i usprawni proces wdrażania ich w życie.

12. UWARUNKOWANIA I WYTYCZNE REGIONALNE

12.1. Uwarunkowania zewnętrzne

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne gminy Biłgoraj zależne są w znacznym stopniu od uwarunkowań ponadgminnych i regionalnych. Do najistotniejszych uwarunkowań tej grupy należy zaliczyć położenie gminy:

- w bezpośrednim rejonie miasta Biłgoraj, co nadaje obszarowi całej gminy charakter strefy podmiejskiej;
- na skrzyżowaniu dróg krajowych:
 - relacji NS: Lublin - Biłgoraj - Przemyśl,
 - relacji WZ: Zamość - Biłgoraj - Stalowa Wola;
- na linii kolei międzynarodowej LHS i szlaku PKP;
- w Euroregionie Bug, umacniającym współpracę polsko-ukraińską;
- w strefie sieci ekologicznej Econet, w rejonie obszarów węzłowych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym (lasy, parki krajobrazowe i narodowe - Roztocze, rezerваты przyrody);
- pomiędzy Roztoczem a rejonem przemysłowym Stalowa Wola -Tarnobrzeg (COP);
- w zlewni rzeki Tanwi, na obszarze szczególnie wrażliwym ze względów hydrogeologicznych, w tym w obszarze najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych.

12.2. Wytyczne regionalne

Regionalne wytyczne do rozwoju gminy zostały zawarte w:

- Piśmie Wice-wojewody Zamojskiego GP.III 7322/66/67, z dn. 07.10.1997r.,
- "Informacji wynikającej ze Studium zagospodarowania przestrzennego województwa zamojskiego dla gminy Biłgoraj", Wojewódzkiego Biura Planowania Przestrzennego w Zamościu.
- Wytycznych kilku merytorycznych wydziałów Urzędu Wojewódzkiego i innych instytucji tego szczebla (Wydział Ochrony Środowiska UW, Wojewódzki Oddział Państwowej Służby Ochrony

Zabytków, Państwowy Terenowy Inspektor Sanitarny, DODP w Lublinie).

Wszystkie te uwarunkowania i wytyczne zostały w miarę możliwości uwzględnione w proponowanych niżej ustaleniach o kierunkach rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy.

13. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Znajdująca się w niniejszym rozdziale analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowe gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

13.1. Ekonomia

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy w zakresie ekonomii kształtowane są przez uwarunkowania gospodarcze, zarówno wewnętrzne, jak i wynikające ze struktury i schematu działania regionu. Mają one decydujący wpływ na tempo i kierunki rozwoju, uwidaczniają się w strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych.

Gospodarka gminy oparta jest obecnie o rolnictwo, które – m.in. ze względu na występujące na obszarze gminy słabe gleby – nie jest dostateczną bazą zapewniającą niezbędne dochody. Z punktu widzenia potrzeb ekonomicznych lokalnej społeczności istotne jest dążenie do zróżnicowania dostępnych miejsc pracy, szczególnie biorąc pod uwagę niską efektywność działalności rolniczej. Procesy te powinny jednak następować z poszanowaniem dziedzictwa i krajobrazu kulturowego, istotnych wartości społecznych oraz środowiska przyrodniczego, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Gmina Biłgoraj położona jest w zasięgu licznych form ochrony przyrody Natura 2000, co kreuje w jej obszarze wyjątkowo sprzyjające warunki dotyczące rozwoju sektora turystycznego i rekreacyjnego. Geograficznie oraz funkcjonalnie okala miasto Biłgoraj, pozostając z nim w znaczącej zależności. Przede wszystkim miasto w tej sytuacji staje się miejscem koncentracji usług oraz pracy w sektorach pozarolniczych.

Biorąc pod uwagę powyższe, potrzeby ekonomiczne rozwoju gminy polegają na dywersyfikacji źródeł zatrudnienia, m.in. poprzez umożliwienie lokalizowania zamierzonych przez mieszkańców przedsięwzięć, w tym dotyczących działalności gospodarczej oraz realizację połączeń komunikacyjnych i funkcjonalnych na linii miasto-gmina i gmina-gmina.

Rozwojowi strefy podmiejskiej sprzyja zwykle niższa cena gruntów niż w mieście i większa swoboda lokalizacyjna, wynikająca z mniejszego zagęszczenia istniejącej zabudowy.

13.2. Środowisko

Gmina Biłgoraj charakteryzuje się dużym udziałem terenów otwartych. Uwarunkowania przyrodnicze stanowią o wysokiej atrakcyjności dla mieszkańców i turystów. Stan środowiska naturalnego oraz krajobrazu kulturowego wskazują w szczególności na rozwój turystyki aktywnej (pieszej, rowerowej), którego bazą powinny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę szlaki turystyczne.

Obowiązujące na obszarze gminy ustalone prawnie formy ochrony przyrody i krajobrazu obejmują znaczną część jej powierzchni. W związku z tym istnieje potrzeba aktywnego i kompleksowego działania na rzecz przestrzegania nakazów i zakazów funkcjonujących na ich terenie.

13.3. Społeczeństwo

Gmina Biłgoraj, będąca gminą wiejską o stosunkowo dużej (ponad dwukrotnie większej niż druga w kolejności gmina wiejska w powiecie) i wzrastającej liczbie mieszkańców zapewnia dostęp do elementarnych obiektów infrastruktury, które pozwalają na zaspokojenie podstawowych potrzeb społecznych. Ze względu jednak na skoncentrowany wokół miasta schemat przestrzenny gminy, większość obiektów usługowych zarówno publicznych, jak i komercyjnych, zlokalizowana jest na terenie gminy miejskiej. W poszczególnych miejscowościach (wsiach i przysiółkach) pojawiają się jedynie niewielkie punkty usługowo-handlowe.

Najlichnieszą grupę wiekową pod kątem ekonomicznym na terenie gminy stanowią osoby w wieku produkcyjnym (63,8% mieszkańców), drugą w kolejności osoby w wieku przedprodukcyjnym (obecnie 20,2%), a najmniej liczną – w wieku poprodukcyjnym – 16% mieszkańców (dane BDL, stan na 31.12.2015 r.). W gminie wiejskiej Biłgoraj, w przeciwieństwie do miasta Biłgoraj, bardzo nieznacznie uwidaczniają się obecnie przejawy starzenia się społeczeństwa. W ostatnich 20 latach udział osób w wieku poprodukcyjnym w ogóle mieszkańców w mieście wzrósł o 9 punktów procentowych, natomiast w gminie zaledwie o 0,6 p.p. W strukturze demograficznej społeczeństwa uwidacznia się zatem tendencja do wzrostu liczby mieszkańców, tj. napływu osiedlających się w gminie osób w wieku produkcyjnym.

W zakresie problemów społecznych zjawiskiem o istotnej skali jest ubóstwo. Według danych z *Strategii rozwiązywania problemów społecznych w gminie Biłgoraj na lata 2014-2020* w 2013 r. 245 rodzin otrzymywało zasiłki rodzinne oraz dodatki ze względu na ubóstwo. W latach ubiegłych znaczny problem stanowiło również bezrobocie, szczególnie długotrwałe – w 2013 r. 71% osób bezrobotnych stanowili długotrwałe bezrobotni (*Strategia...*). W ciągu 10 lat, tj. od 2005 do 2015 roku liczba bezrobotnych na terenie gminy zmalała jednak o połowę.

Na terenie gminy działają liczne organizacje pozarządowe i grupy nieformalne, co świadczy o wysokim stopniu świadomości społecznej oraz kulturowo aktywnym trybie życia.

13.4. Prognoza demograficzna do roku 2025

Długoterminowa prognoza demograficzna dla jednostki szczebla gminnego wymaga przyjęcia ogólnych założeń i uproszczeń z uwagi na dużą losowość wydarzeń i trendów determinujących strukturę społeczeństwa. Ludność gminy wiejskiej Biłgoraj jest niewielką zbiorowością, której zmienne mogą kształtować się w sposób przypadkowy. Biorąc pod uwagę wymienione w poprzednich rozdziałach uwarunkowania z zakresu gospodarki, na potrzeby prognozy zakłada się, iż rozwój gminy będzie wykazywał umiarkowane, stałe tendencje.

Punktem wyjściowym do sporządzenia prognozy demograficznej dla gminy wiejskiej Biłgoraj jest *Prognoza ludności na lata 2014-2050* Głównego Urzędu Statystycznego. Podstawową jednostką terytorialną jest powiat w podziale na części miejskie i wiejskie. Z uwagi na brak opracowania dla jednostek administracyjnych szczebla gminnego, w niniejszej analizie dane dla powiatów zostały odniesione do dostępnych statystyk opisujących demografię gminy.

Prognoza ludności na lata 2014-2050 w szczegółowym zakresie określa przyjęte założenia społeczno-ekonomiczne i kulturowe, w tym założenia dzietności (zmiany liczby urodzeń, zmiany w strukturze wieku kobiet, zmiany liczby zawieranych małżeństw), założenia umieralności (przewidywana umieralność i trwanie życia), założenia do prognozy migracji wewnętrznych i zewnętrznych.

Prognoza... uwzględnia kierunki działania w zakresie polityki społecznej zawarte w licznych rządowych dokumentach strategicznych długo- i średniookresowych, m.in. – Polska 2030. Wyzwania rozwojowe. Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju, Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Średniookresowa Strategia Kraju.

W latach 2004-2014, jak prezentuje tabela poniżej, liczba ludności obszarów wiejskich powiatu biłgorajskiego zmieniała się w małym stopniu. Doszło jedynie do nieznacznych wahań liczby mieszkańców. W analizowanych latach można było zaobserwować zarówno wzrosty, jak i spadki w zależności od danego roku. Jedynie w 2010 r. doszło do zdecydowanego wzrostu liczby mieszkańców.

Odmierna sytuacja występuje jednak w gminie Biłgoraj. Od roku 2004 odnotowywano stopniowy, systematyczny wzrost liczby ludności, wynikający m.in. z sąsiedztwa miasta powiatowego oraz związanego z nim zjawiska suburbanizacji dalszej – tj. przesiedlania się mieszkańców miast do ośrodków wiejskich, nieprzylegających bezpośrednio do jego granic administracyjnych, jednak znajdujących się w odległości zapewniającej dogodnie połączenia komunikacyjne. Tereny położone w pobliżu miasta są atrakcyjne także dla mieszkańców pozostałej części wiejskiej powiatu.

Tabela: Liczba ludności na obszarach wiejskich powiatu biłgorajskiego oraz w gminie wiejskiej Biłgoraj w latach 2000-2014; źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

rok/liczba ludności	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
powiat biłgorajski – część wiejska	70 336	69 963	69 501	69 282	69 052	68 863	69 284	68 961	68 837	68 731	68 586
gmina wiejska Biłgoraj	12 537	12 516	12 566	12 648	12 724	12 807	12 904	12 971	12 972	13 042	13 132

Biorąc pod uwagę powyższe dane, należy stwierdzić, iż w ostatnich latach trendy demograficzne w gminie Biłgoraj były znacznie odmienne od tych obserwowanych w obszarach wiejskich powiatu. W trakcie gdy liczba mieszkańców obszarów wiejskich powiatu biłgorajskiego w stosunku do roku 2004 zmalała o ok. 2,5%, liczba mieszkańców gminy Biłgoraj wzrosła w tym okresie o prawie 5% (4,8). Coroczny wzrost wynosił średnio 0,5%.

Istotne jest więc w kontekście niniejszej prognozy demograficznej wzięcie pod uwagę indywidualnych cech, jakimi gmina wyróżnia się na tle pozostałych obszarów wiejskich powiatu, oraz przełożenie ich na wyniki *Prognozy... GUS*. Liczba ludności gminy Biłgoraj wykazuje stałą tendencję zwykłą.

Rozpoznane tendencje demograficzne gminy i obszaru wiejskiego powiatu wykazują bardzo silną korelację ujemną (-0,85), co oznacza, iż wraz ze spadkiem liczby mieszkańców obszaru wiejskiego powiatu, liczba mieszkańców gminy wzrasta.

Na podstawie powyższych analiz należy stwierdzić, iż wraz z prognozowanym przez GUS spadkiem liczby ludności obszarów wiejskich powiatu do 64 830 tys. w roku 2025, liczba ta w gminie Biłgoraj wzrośnie odwrotnie proporcjonalnie.

Przyjęta perspektywa czasowa (ok. 10 lat) związana jest ze średnim okresem obowiązywania dokumentu, jakim jest studium. W większości wypadków w takim właśnie okresie dokument ten wymaga aktualizacji.

Tabela: Prognozowana liczba ludności na obszarach wiejskich powiatu biłgorajskiego oraz w gminie wiejskiej Biłgoraj w latach 2017-2025; źródło: Prognoza... GUS oraz opracowanie własne.

rok/prognozowana liczba ludności	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
powiat biłgorajski – część wiejska	67 380	67 049	66 725	66 407	66 091	65 777	65 462	65 147	64 830
gmina wiejska Biłgoraj	13 530	13 665	13 802	13 940	14 079	14 220	14 362	14 506	14 651

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż prognozowana liczba mieszkańców w gminie Biłgoraj w roku 2025 wyniesie 14 651 osób, a więc o 1 519 więcej niż w roku 2015 (dane BDL na 31.12.2015).

13.5. Możliwości finansowe gminy

Budżet gminy, czyli roczny plan dochodów i wydatków oraz przychodów i wydatków stanowi podstawę gospodarki finansowej gminy. Dla potrzeb analizy przyjęto rok 2015, z uwagi iż jest to ostatni zamknięty rok budżetowy.

Budżet gminy Biłgoraj na 2015 rok został uchwalony uchwałą Nr IV/21/14 Rady Gminy w Biłgoraju

z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie uchwały budżetowej na rok 2015.

W gminie Biłgoraj na rok 2015 określono planowane dochody budżetu w wysokości ok. 40 543 800 zł. Z programów finansowania i współfinansowania projektów unijnych gmina skorzystała w sposób znaczny, pozyskując środki w wysokości ok. 3 200 000 zł.

Planowane wydatki wyniosły ok. 53 914 500 zł, z czego 33,4% stanowią wydatki na zadania inwestycyjne. Udział wydatków na drogi publiczne wyniósł 7,1% sumy wydatków, co spośród gmin wiejskich powiatu biłgorajskiego jest wartością zdecydowanie ponad średnią.

Analiza uchwał budżetowych oraz planowanych i wykonanych w ostatnich latach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej wykazała, iż możliwości gminy w tym zakresie są wystarczające do stopniowego podnoszenia jakości i dostępności tych urządzeń na terenach obecnie przeznaczonych pod zabudowę.

W kontekście lokalizacji nowych terenów pod zabudowę, szczególnie mieszkaniową, konieczne będzie zarezerwowanie wyższych kwot na cele inwestycyjne. Atutem w tej kwestii jest niewątpliwie umiejętne i wydajne wykorzystywanie przez gminę możliwości płynących z programów dotacji celowych, również tych z udziałem środków europejskich.

W kolejnych latach dodatkowo należy spodziewać się wzrostu zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną, która stworzy przyjazne i aktywizujące środowisko życia dla mieszkańców w wieku 60+ ze względu na prognozy związane ze zjawiskiem starzenia się społeczeństwa.

13.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Dla potrzeb sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dokonano obliczeń zapotrzebowania i chłonności terenów. Zostały one przedstawione w maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy na terenie gminy.

Ze względu na charakter zabudowy w wiejskich jednostkach osadniczych znajdujących się na obszarze gminy, tj. przeważających budynkach mieszkalnych wraz z uzupełniającymi usługami i działalnością produkcyjną, a także koniecznością kształtowania efektywnych komunikacyjnie, wielofunkcyjnych struktur funkcjonalno-przestrzennych, bilans na potrzeby niniejszego studium przeprowadzono dla funkcji mieszkaniowej.

13.6.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zgodnie z opracowaną prognozą demograficzną gminę Biłgoraj w 2025 roku zamieszkiwało będzie 14 651 osób. Z danych Banku Danych Lokalnych GUS wynika, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi obecnie 94,8 m² (25,3 m²) na 1 osobę. W ostatnich latach widoczny jest jednak trend zwiększania się powierzchni obiektów mieszkalnych oddawanych do użytku – wśród budynków ukończonych w 2015 r. w powiecie biłgorajskim średnia powierzchnia użytkowa wynosiła 108,8 m², tj. ok. 30 m² na 1 osobę (dane BDL, stan na 31.12.2015). Wraz ze wzrostem poziomu życia mieszkańców, polepszeniu ulegają warunki mieszkaniowe. Zakłada się, iż powierzchnia ta w następnych 10 latach ulegać będzie dalszemu zwiększeniu – do przyjętej wartości 50 m² na 1 osobę.

Tabela: Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Biłgoraj w 2025 r.; opracowanie własne na podstawie danych BDL.

	Liczba mieszkańców	Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca [m²]	Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań [m²]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w powierzchni użytkowej [m²]
obecnie (stan na 2015)	13 132	25,3	332 239,6	-
w 2025 r. – prognoza	14 651	50	732 550	
				400 310,4

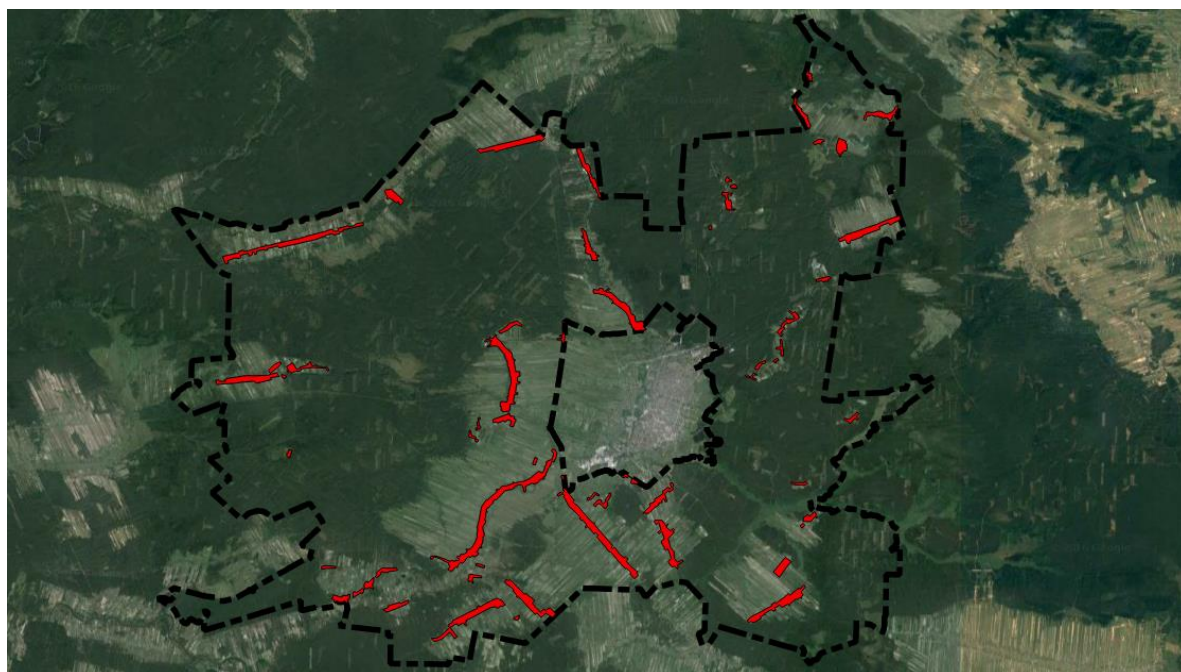
Zgodnie z wykonaną analizą zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie do 2025 r. 400 310,4 m² powierzchni użytkowej.

13.6.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Wśród terenów zabudowanych gminy Biłgoraj wyodrębniono jednostki osadnicze (wsie i przysiółki) charakteryzujące się w pełni wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, zaopatrzone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej, zamieszkałe przez ludzi.

Na podstawie analizy jednostek osadniczych, przedstawionej na poniższym rysunku, określono chłonność tych obszarów, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy.

Rysunek: Rozpoznane jednostki osadnicze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w gminie Biłgoraj; źródło: opracowanie własne, zdjęcia satelitarne GoogleMaps.



Powierzchnia terenów w zasięgu jednostek osadniczych wynosi w gminie ok. 853 ha. W związku z tym, iż obszary te stanowią tereny o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (są w znacznym stopniu zabudowane), na podstawie obserwacji zakłada się, iż obecnie lokalizowanie nowej zabudowy jest możliwe na 10% ich powierzchni (85,39 ha).

Tabela: Chłonność obszarów w zasięgu jednostek osadniczych; źródło: opracowanie własne.

Powierzchnia terenu [m ²]	853 900
Docelowa przeciętna powierzchnia działki [m ²]	1 500
Maksymalna liczba działek	569
Docelowa przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	150
Maksymalna chłonność – powierzchnia użytkowa [m ²]	85 350

Zgodnie z wynikiem powyższych obliczeń na terenie gminy wiejskiej Biłgoraj w zasięgu jednostek osadniczych istnieje obecnie możliwość lokalizowania nowej zabudowy w wielkości 85 350 m² powierzchni użytkowej.

13.6.3. Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę poza jednostkami osadniczymi

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują w gminie Biłgoraj znaczne obszary zabudowy planowanej, projektowanej poza istniejącymi jednostkami osadniczymi. Z tego względu poniższa tabela przedstawia powierzchnie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w podziale na poszczególne plany miejscowe, którymi zostały wprowadzone.

Tabela: Powierzchnia obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, w tym poza jednostkami osadniczymi; źródło: opracowanie własne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczający teren na cele zabudowy	Powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę	
	ogółem [m ²]	w tym poza jednostkami osadniczymi [m ²]
Wola Mała – Biłmet (Uchwała XXIX/14197)	7 676	-
Nadrzecze – część wsi (Uchwała IV/23/03)	129 900	34 400
Korczów – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (Uchwała XXIX/197/05)	302 200	212 200
Majdan Gromadzki – część miejscowości (Uchwała XXXV/231/06)	216 900	170 400
Dąbrowica – część wsi (Uchwała XXI/122/08)	126 114	126 114
Hedwiżyn – część wsi (Uchwała XXXIII/174/08)	373 031	242 539
Podlesie – część wsi (Uchwała XLIV/225/09)	334 000	77 582
Nowy Bidaczów i Stary Bidaczów – część miejscowości (Uchwała LXII/310/10)	185 600	185 600
Sól i Kolonia Sól (Uchwała XIX/97/12)	1 683 600	713 300
Majdan Gromadzki – działki nr 140, 142, 160, 161 (zmiana, Uchwała LV/337/14)	3800	-
suma	3 362 821	1 762 135

Zgodnie z otrzymanymi wynikami w gminie Biłgoraj jest obecnie ok 176 ha terenów z możliwością lokalizowania zabudowy, które znajdują się poza jednostkami osadniczymi.

W celu obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych następnie szacuje się:

- docelową przeciętną powierzchnię działki w danym standardzie zabudowy – na podstawie zapisów obowiązujących planów miejscowych i obserwacji istniejącego zagospodarowania, skorygowanej tak, by odpowiadała obecnym trendom na rynku inwestycyjnym. Po przeanalizowaniu powyższych przyjęto standard 1500 m²;
- docelową przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania – z danych Banku Danych Lokalnych GUS wynika, że średnia powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie wynosi 94,8 m², natomiast dla mieszkań oddanych do użytku w 2015 r. wartość ta w powiecie wynosiła 108,8 m². Można więc wyciągnąć wniosek, iż poziom życia mieszkańców, na który bezpośrednio wpływają warunki mieszkaniowe, zwiększa się. W związku z tym do obliczeń przyjęto powierzchnię 150 m².

Wynik analizy terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi maksymalna liczba działek o odpowiednich parametrach, jaka może zostać w sposób samodzielny zagospodarowana, a co za tym idzie maksymalna chłonność terenu w powierzchni użytkowej zabudowy.

Tabela: Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, znajdujących się poza jednostkami osadniczymi; źródło: opracowanie własne.

Powierzchnia terenu [m ²]	1 762 135
Docelowa przeciętna powierzchnia działki [m ²]	1 500
Maksymalna liczba działek	1 174
Docelowa przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	150
Maksymalna chłonność – powierzchnia użytkowa [m ²]	176 100

13.6.4. Wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

Wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę oraz maksymalnej chłonności terenów z możliwością lokalizowania nowej zabudowy. Zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wzięto pod uwagę także niepewność procesów rozwojowych – obliczone zapotrzebowanie zwiększono w stosunku do wyniku analiz o 30%.

Tabela: Wynik bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wyrażony w powierzchni użytkowej zabudowy; źródło: opracowanie własne.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m ²]	Chłonność terenów z możliwością lokalizowania zabudowy [m ²]	
	w jednostkach osadniczych	poza jednostkami osadniczymi
zwiększenie: 400 310,4 (+30%)	85 350	176 100
520 403,52	261 450	

Zgodnie z wynikiem bilansu na terenie gminy Biłgoraj dopuszcza się wyznaczenie nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej wynoszącej 258 953,52 m². Biorąc pod uwagę przyjęte powyżej wskaźniki jest to równoznaczne z wyznaczeniem terenów budowlanych o powierzchni **258,9 ha**.

13.7. Możliwości finansowania oraz potrzeby inwestycyjne gminy związane z lokalizacją nowej zabudowy

Lokalizacja nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie wiązała się z koniecznością zarezerwowania środków finansowych na cel realizacji zadań własnych gminy, w tym wykonania sieci

komunikacyjnych, infrastruktury społecznej i technicznej. Potrzebne nakłady zależne będą od powierzchni oraz rozmieszczenia nowych terenów, a także harmonogramu sporządzania planów miejscowych, na podstawie których obszary te faktycznie zyskają możliwość lokalizowania zabudowy.

Zgodnie z wynikiem analizy możliwości gminy, zamieszczonej w rozdziale 13.5. *Możliwości finansowe gminy* gmina Biłgoraj regularnie zaopatruje nowe tereny w infrastrukturę techniczną i społeczną w tych częściach gminy, w których występuje ruch budowlany.

W związku z powyższym oraz przy założeniu, iż koszty niezbędnej do wykonania infrastruktury zostaną włączone do wieloletniej prognozy finansowej gminy, należy stwierdzić, iż potrzeby inwestycyjne nie przekroczą możliwości finansowania realizacji zadań własnych.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY W NAWIĄZANIU DO STRUKTURY PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIA TERENÓW

1.1. Główny cel strategii

Scharakteryzowane wyżej syntetycznie uwarunkowania regionalne rozwoju gminy Biłgoraj, jak też jej uwarunkowania lokalne, pozwalają na zarysowanie podstaw strategii rozwoju tej gminy w bliższym i perspektywicznym horyzoncie czasowym.

Uwzględniając dokumenty rozwoju, zarówno wewnętrzne, jak i zewnętrzne przyjmuje się, iż celem głównym tego rozwoju powinno być pełne wykorzystanie potencjałów rozwojowych gminy dla poprawy jakości życia mieszkańców.

Szerzej: podniesienie jakości życia i dobrobytu mieszkańców gminy poprzez możliwie optymalne wykorzystanie szans, jakie stwarza potencjał położenia gminy oraz jej potencjał przyrodniczy, kulturowy i społeczny, przy równoczesnym dążeniu do zachowania równowagi przyrodniczej w rejonie gminy oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych (rozwój zrównoważony).

1.2. Cele warunkujące

Dominującą szansę rozwoju gminy - tak w sensie regionalnym jak lokalnym - stwarza fakt, iż gmina Biłgoraj otacza w pełni miasto Biłgoraj, stosunkowo duży (26,5tyś. mieszkańców), dynamicznie rozwijający się ośrodek miejski o znacznych perspektywach wzrostu.

Stwarza to szczególne zależności. Z jednej strony miasto, położone w geograficznym centrum gminy, staje się jej naturalnym centrum usługowym, koncentracją miejsc pracy (pozarolniczej). Z drugiej - obszar gminy jest faktyczną i potencjalną "strefą podmiejską" Biłgoraja, miejscem ekspansji urządzeń obsługi technicznej, ale też mieszkań, niektórych usług i niektórych typów miejsc pracy. Strefa podmiejska jest też zwykle miejscem rozwoju funkcji rekreacyjnych dla mieszkańców miasta, jak również ogrodnictwa, sadownictwa, hodowli, tj. funkcji rolniczej obsługi miasta. Rozwojowi strefy podmiejskiej sprzyja zwykle niższa cena gruntów niż w mieście i większa swoboda lokalizacyjna, wynikająca z mniejszego zagęszczenia ekspansywnych funkcji.

Celem warunkującym zatem osiągnięcie celu głównego jest:

- wykorzystanie potencjalnych powiązań funkcjonalno przestrzennych gminy z miastem Biłgoraj i ich intensyfikacja, w tym:
- wzrost urbanizacji obszarów gminy bezpośrednio związanych z miastem Biłgorajem,
- aktywizacja ruchu turystyczno - rekreacyjnego,
- rozwój osadnictwa związanego z miastem,
- rozwój urozmaiconych form przedsiębiorczości w gminie.

Wszystko to pod warunkiem nienaruszenia ekologicznej bazy obszaru.

1.3. Potencjały rozwojowe

Cele te może Gmina osiągnąć - na korzyść swoich mieszkańców - poprzez stworzenie oferty wykorzystującej potencjały:

- możliwie tanich terenów pod różne funkcje miejskie, szczególnie w rejonach dobrze wyposażonych w infrastrukturę komunikacyjną, łatwo z miasta dostępnych;
- najbardziej atrakcyjnych terenów dla szeroko pojętej rekreacji mieszkańców miasta i regionu;
- pełne wykorzystanie potencjału rolniczego gminy pod kątem bezpośredniego zbytu w mieście, bądź przetwórstwa w powiązaniu z miastem;
- różnych - pod warunkiem ich niekolizyjności - form użytkowania terenów w miejscowościach (wsiach) gminy, w granicach przeznaczonych pod zabudowę;
- dynamicznie rozwijający się ośrodek miejski stanowi ważny czynnik rozwoju we wszystkich sferach planistycznych dla gminy, głównie w zakresie przestrzennym i społeczno-gospodarczym; tereny gminy zaczynają pełnić funkcje uzupełniające miasta w zakresie mieszkalnictwa, wypoczynku i rekreacji, usług i produkcji.

Dla realizacji takich ofert gmina ma odpowiednie warunki, takie jak:

- rejonny łatwo dostępne komunikacyjnie (drogi - trasy krajowe, kolej), położone blisko miasta, otwarte, które mogą być urbanizowane, bez większej szkody dla środowiska;
- ogromny potencjał dla rozwoju funkcji rekreacyjnych w postaci wielkich kompleksów leśnych, sąsiedztwa parków krajobrazowych, Roztocza, wód otwartych, dobrego klimatu, tradycji kulturowych;
- obszary względnie dobrych gleb i warunków dla rozwoju rolnictwa, ogrodnictwa;
- obszary o przewadze gleb słabych, podatnych na inne formy użytkowania, w tym - urbanizację.

Przy czym szczególnymi walorami rejonu gminy są wielkie tereny przyrodnicze - chronione, bezpośrednio niedostępne dla inwestorów, ale decydujące o warunkach życia mieszkańców, przyciągające turystów. Są to walory o coraz wyższej randze i sile promocyjnej. **Walory te nie uzyskały dotychczas prognozowanego znaczenia, albo ze względu na ich niską jakość, albo ze względu na nikłe zainteresowanie społeczne. W celu uniknięcia ich dewastacji należy wprowadzić zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w obrębie zwartej zabudowy wsi.**

1.4. Kierunki rozwoju

W rezultacie proponuje się, aby polityka przestrzenna gminy zmierzała w następujących kierunkach:

- zachowania jako podstawowej funkcji leśnictwa ze względu na wysoki udział lasów w powierzchni ogółem gminy (60%), wieloletnie tradycje tej działalności i dynamiczny rozwój przemysłu opartego na przeróbce drewna,
- wyznaczenia obszarów urbanizacji, na kierunkach wylotowych z miasta, w powiązaniu z krajowymi trasami wylotowymi i kolejną; przeznaczenie tych obszarów w zależności od potrzeb – na mieszkania, biznes, usługi, itp.,
- wyznaczenia obszarów rekreacji, wypoczynku, obejmujących większość istniejących wsi, szczególnie odpowiednich dla tej funkcji i ich przeznaczenie na różne formy rekreacji, świątecznej, pobytowej, kwalifikowanej i in., ale też rolnictwa i ew. innych, jako funkcji uzupełniających,
- pozostawienie funkcji rolnej jako głównej na obszarach, obejmujących tereny wylesione, posiadające względnie najlepsze gleby i ich przeznaczenie pod intensywne uprawy ogrodnicze itp., ale otwartych też na inne funkcje,
- ochrony terenów pozostałych, głównie leśnych i dolin rzek jako strefy ekologicznej zasilającej, pełniącej również funkcje rekreacyjne (pod warunkiem zachowania równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej).

2. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Obszar gminy Biłgoraj położony jest w strefie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych obejmujących region Roztocza i rozciągający się wzdłuż niego pas zwartych

kompleksów leśnych Lasów Janowskich i Puszczy Solskiej położonych na peryferyjnych obrzeżach Kotliny Sandomierskiej. Walory przyrodniczo-krajobrazowe obydwu subregionów przenikają się, tworząc unikalną w skali regionalnej i ponadregionalnej mozaikę ekosystemów. Zwarte pasmo leśne z rzadka ustępuje strefie osadniczo-rolnej. Tak jest m.in. w przypadku omawianego obszaru.

2.1. Obszary i obiekty prawnie chronione

Na terenie gminy Biłgoraj następujące obszary i obiekty przyrodnicze podlegają ochronie prawnej:

- ◆ rezerваты:
 - rezerwat "Obary" w miejscowości Dąbrowica (pow. 82,25ha) – fragment torfowiska przejściowego i wysokiego,
 - rezerwat projektowany "Łodyszka" w miejscowości Brodziaki (pow. 56,71ha) - drzewostan jodłowy i jodłowo–świerkowy z domieszką sosny,
 - rezerваты projektowane "Zagumnie", "Wola" i "Żurawiny".
- ◆ pomniki przyrody:
 - miejscowość Andrzejówka - 1 grusza polna,
 - miejscowość Bukowa: - 2 lipy drobnolistne, 1 klon pospolity, 1 wiąz szypułkowy,
 - miejscowość Sól - 1 dąb szypułkowy,
 - miejscowość Wola Mała - 1 dąb szypułkowy.
- ◆ obszary chronione:
 - Szechrzeszyński Park Krajobrazowy - obejmujący północno-wschodni skrawek gminy,
 - otulina parku krajobrazowego "Lasy Janowskie" – obejmująca zachodnią część gminy,
 - obszar strefy ochrony uzdrowiskowej "C" potencjalnego uzdrowiska w Wólce Biskiej - na znacznej południowej części gminy
 - **Natura 2000 Puszcza Solska i Lasy Janowskie, oraz Uroczyska Puszczy Solskiej,**
 - **międzynarodowy korytarz ekologiczny,** obejmujący zwarte kompleksy leśne – na obszarze wschodniej, północnej i zachodniej części gminy – **24m Biłgorajski,**
 - **projektowany Międzynarodowy Rezerwat Biosfery „Roztocze Zachodnie”.**

Warunki ochrony wymienionych wyżej obszarów i obiektów objętych już ochroną oraz warunki ich użytkowania zawarte są w odpowiednich dokumentach o utworzeniu parków, uznaniu rezerwatów, czy wprowadzeniu określonych form ochrony, wydanych przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub Wojewodę, jak też w odpowiednich planach ochrony tych obszarów, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie przyrody z 1991r.

Należy podkreślić, że wymienione wyżej obszary i obiekty stanowią w sumie tylko część obszaru gminy, który wymaga ochrony w całości, zwłaszcza iż jest on ostatnim fragmentem rozległego kompleksu leśnego u podnóża Roztocza bez pełnej prawnej ochrony. **Postulat ten zabezpiecza utworzenie obszaru Natura 2000 PLB060008 Puszcza Solska obejmujący ok. 75% powierzchni gminy i obszar Natura 2000 PLB060005 Lasy Janowskie (niewielki skrawek w dolinie Bukowej).** Kierunkowe zasady zagospodarowania i wykorzystania wymagają uwzględnienia ochrony i zachowania walorów awifaunistycznych i integralności obszaru. Ustalenie to odnosi się w szczególności do sposobu zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości objętych formą ochrony przyrody Natura 2000, objętych niniejszym opracowaniem, gdzie na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić co najmniej warunek niepogorszenia obecnych walorów, ich ochrony i poprawy. Nakaz ochrony obszarów Natura 2000 w niniejszej zmianie Studium uwzględniono przy formułowaniu brzegowych warunków i parametrów zabudowy w miejscowościach – osadach leśnych.

2.2. Lokalne wartości środowiska

Ochroną należy więc objąć również lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego, szczególnie tu – tj. w gminie i jej rejonie – bogate. Dotyczy to zwłaszcza całego "przyrodniczego systemu gminy", tj. tych jej terenów, które pełnią nadrzędne funkcje przyrodnicze: klimatyczne, hydrologiczne i biologiczne, warunkując rozwój podporządkowanych im funkcji pozaprzyrodniczych:

mieszkańczych, rekreacyjnych, estetycznych i in.

Do przyrodniczego systemu gminy Biłgoraj zostają zaliczone:

- obszary węzłowe i węzły ekologiczne (tj. geokompleksy decydujące o procesach przyrodniczych lub je wspomagające), obejmujące główne kompleksy leśne, w tym: Puszcę Solską (w zlewni Bukowej i Kurzynki), Las Łodyszki i prawostronną część zlewni Czarnej Łady (w rejonie wsi Edwardów), lasy w pasie Korytków Duży - Dąbrowica oraz Rapy Dylańskie - Teodorówka.
- tereny łącznikowe (korytarze ekologiczne, sięgacze, łączące system w spójną całość), obejmujące głównie - doliny rzek, w tym zwłaszcza rozległe doliny Białej Łady i Łady.

Obszary chronione obejmują w zasadzie wszystkie kompleksy leśne oraz doliny cieków wodnych. Większość kompleksów leśnych zaproponowano do ochrony specjalnej jako "laso ochronne". Doliny cieków należy pozostawić w możliwie naturalnym stanie (tj. bez odwadniania, likwidacji naturalnej roślinności), a fragmenty zdegradowane - zrewaloryzować. **To ogólne zasady ochrony planistycznej, które należy uwzględnić w dalszych pracach nad projektowaniem zagospodarowania przestrzennego gminy.**

Niniejsza zmiana Studium dotyczy częściowo obszarów znajdujących się w Przyrodniczym Systemie Gminy:

- w obszarze węzłowym nie projektuje się zmiany zagospodarowania,
- w węzłach ekologicznych planowana jest zmiana użytkowania z rolniczego lub leśnego na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową w miejscowości Smólsko Duże.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego gmina Biłgoraj leży w obrębie projektowanego Biłgorajskiego OChK oraz projektowanego OChK Doliny Tanwi. Do czasu objęcia ochroną prawną na obszarze projektowanych OChK wprowadza się zasady zagospodarowania polegające na:

- szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu (ochrona punktów i panoram widokowych, ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych, ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów),
- szczególnej dbałości o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- zachowaniu przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
- zakazie lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających opracowania oceny oddziaływania na środowisko z wyjątkiem gazociągu.

Część terenów gminy objęta jest strefą ochronną terenów podmiejskich w postaci „zielonego pierścienia”, któremu przypisuje się, poza stabilnym wpływem na środowiskowe warunki życia w mieście, również funkcje:

- ochrony przestrzennej przed semiurbanizacją i chaotyczną urbanizacją terenów otwartych niezabudowanych i zieleni,
- buforową, osłabiającą presję miasta na tereny wiejskie,
- wypoczynku codziennego i świątecznego dla mieszkańców miasta.

W obrębie pierścienia cenne pod względem przyrodniczo-krajobrazowym elementy struktury wskazuje się do ochrony indywidualnej (przewidzianej w ustawie o ochronie przyrody), pozostałe przyrodnicze elementy krajobrazu przeznacza się do ochrony planistycznej. Zasady ochrony i rozwoju przestrzennego terenów aktywnych biologicznie polegają na wprowadzeniu zieleni i zadrzewień oraz stopniowym przejściu w intensywności zagospodarowania pomiędzy zabudową a terenami pełniącymi funkcje przyrodnicze (strefowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej i zieleni).

2.3. Wody

W myśl ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Ministra OŚZNiL z 1991r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody, ochroną objęte są wody powierzchniowe oraz zbiorniki wód podziemnych. Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 428 Dolina Kopalna Lubaczów – Biłgoraj, obejmujący południowo-wschodnią część gminy (wraz z miastem). Przepisy Ramowej Dyrektywy Wodnej i Planu gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły wskazują na ochronę Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2200127) i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzeki Tanew od Łady do ujścia (PLRW20001922899).

Zasoby wodne gminy Biłgoraj muszą być chronione w szczególny sposób, ze względu na:

- dużą łatwość migracji i przenikania skażeń do wód podziemnych, co ma uwarunkowania hydrogeologiczne (przepuszczanie utwory przypowierzchniowe),
- fakt, iż zbiornik wód podziemnych jest w zasadzie jedynym źródłem zaspokajania potrzeb wodnych użytkowników zasobów (wody powierzchniowe o bardzo niskiej jakości),
- uzależnienie wielkości zasobów od gospodarki wodnej w obszarach poza gminą: Roztocza i Równiny Biłgorajskiej.

Jak wynika z ekspertyzy "Bilans zasobów dyspozycyjnych, ich wykorzystanie i racjonalna gospodarka zasobami wód podziemnych woj. zamojskiego i dane do regionalnego planu gospodarki wodnej do roku 2001" (Warszawa 1978) na terenie gminy Biłgoraj poziomy użytkowe występują w:

- piaskach miocénskich, na głębokości do 20m.p.p.t.,
- niewielkich fragmentach płatów utworów czwartorzędowych,
- utworach kredowych.

Cechą charakterystyczną są powiązania hydrauliczne poszczególnych poziomów; tak więc w znacznej części tworzą one jeden zbiornik.

Wymogi wzmożonej ochrony wód podziemnych (wszystkich pięt i poziomów wodonośnych) jw. dotyczą więc całego obszaru gminy.

2.4. Złoże surowców

W myśl ustawy Prawo geologiczne ochroną objęte są udokumentowane złoże surowców mineralnych na obszarze gminy, w tym:

- w grupie "Kamienie budowlane i drogowe" złoże w miejscowości Ignatówka,
- kruszywa naturalne we wsi Wolaniny,
- wapienie - chociaż o niskich parametrach wytrzymałościowych – na potrzeby budownictwa i drogownictwa w złożu "Żelebsko",
- iły krakowieckie (kategoria rozpoznania C₂) - w złożu "Sól" (w strefie względnie najlepszych gleb).

Ochrona złóż dotyczy zarówno sposobu ich eksploatacji, jak i zagospodarowania terenu na powierzchni.

Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacyjno-wypoczynkowa i usługowa nie obejmuje terenów udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

2.5. Ochrona gleb

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z 1995r. (z późniejszymi zmianami) jednoznacznie wskazuje na konieczność ochrony przed zmianą użytkowania gleb najlepszych klas bonitacyjnych. W przypadku gminy Biłgoraj należy chronić przed zmianą zagospodarowania przestrzennego

- gleby organiczne i organiczno - mineralne w dolinach rzecznych (łąki, pastwiska),
- oraz niewielkie, mozaikowo rozmieszczone gleby klasy III, znajdujące się głównie w rejonie wsi Sól, a częściowo i Ciosmy.

3. ŚRODOWISKO KULTUROWE

W myśl ustawy o ochronie **zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014r. poz. 1446 z późniejszymi zmianami)** na obszarze gminy ochroną należy objąć materialne i niematerialne zasoby kulturowe.

3.1. Zasoby materialne

- (1) Obiekty architektury, które muszą być objęte ścisłą – bezpośrednia ochrona konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków woj. zamojskiego, (Wojewódzki Konserwator Zabytków - Zamość),

tj.:

Sól

- zespół cerkwi prawosławnej (nr rej. A/443), w tym: cerkiew, obecnie kościół

- rzymskokatolicki parafialny pod wezwaniem św. Michała Archanioła, murowany z 1872r., dobudowana zakrystia z 1939r., kapliczka drewniana z końca XIXw., cmentarz kościelny.
- (2) Obiekty o wysokich walorach kulturowych podlegające pośredniej ochronie konserwatorskiej, figurujące w "Katalogu zabytków architektury i budownictwa woj. zamojskiego" - ODZ (Ośrodek Dokumentacji Zabytków), Warszawa, 1991, we wsiach:

Brodziaki

- leśniczówka drewniana z 1898r.

Bukowa

- kościół parafialny pod wezwaniem św. Andrzeja Boboli drewniany z 1957r.; kapliczka św. Antoniego drewniana z końca XIXw.;
- kapliczka Chrystusa Frasobliwego drewniana z 1838r.;
- zagroda nr 30 - w niej dwie obory drewniane z ok. połowy XIXw.

Dąbrowica

- kaplica drewniana z ok. 1903r.;
- kapliczka św. Antoniego murowana z końca XIXw.;
- kapliczka Matki Boskiej drewniana z końca XIXw.;
- szkoła - obecnie dom mieszkalny drewniany z 1930r.

Dereźnia Zagrody

- młyn wodny, drewniany z 1936r.

Dyle

- gorzelnia drewniana z końca XIXw.; relikt dawnego parku podworskiego,

Hedwiżyn

- kapliczka Matki Boskiej, drewniana z końca XIXw.

Ignatówka

- kaplica murowana z 1908r.; willa z kaplicą murowaną z lat trzydziestych XXw.

Kajetanówka

- kapliczka murowana z 1906r.

Knieja

- kapliczka drewniana z połowy XIXw.;
- leśniczówka Ordynacji Zamojskich drewniana z 1860r.

Korców

- kaplica drewniana z końca XIXw.

Korytków Duży

- kapliczka św. Jana Nepomucena drewniana z ok. 1880r.; leśniczówka drewniana z końca XIXw.

Nowy Bidaczów

- młyn wodny drewniany z 1905r.

Pszczelne

- kapliczka Chrystusa Frasobliwego drewniana z 2 połowy XIXw.

Ruda Solska

- stodoła w zagrodzie 22 drewniana z końca XIXw.

Smólsko Małe

- kapliczka drewniana z końca XIXw.

Sól

- kapliczka św. Antoniego murowana z 1917r.;
- kapliczka Matki Boskiej drewniana z końca XIXw.;
- zespół dworski w tym: dwór drewniany z 1932r. i pozostałości parku z końca XIXw.;
- 3 domy drewniane, z końca XIXw.

Stary Bidaczów

- kapliczka Matki Boskiej drewniana z początku XXw.;
- kapliczka drewniana z początku XXw.;
- dom nr 14 drewniany z połowy XIXw. (przykład tzw. "chaty biłgorajskiej");
- młyn wodny z tartakiem drewniany z lat dwudziestych XXw.

Wola Dereźniańska

- kapliczka Matki Boskiej drewniana z końca XIXw.;

- zagroda nr 12 w tym: dom drewniany z 1912r., obora drewniana z 1912r., stodoła drewniana z 1912r.;
- stodoła w zagrodzie nr 23, drewniana z połowy XIXw.

Wola Duża

- zagroda nr 18 z 2 połowy XIXw. - w tym: dom drewniany, obora drewniana, stodoła drewniana;
- zagroda nr 19 - w tym: dom drewniany z 1937r., obora drewniana z początku XXw., stodoła drewniana z 1873r.

Wola Mała

- gajówka drewniana z 1890r.

Uwaga: Wśród kapliczek jw. są też charakterystyczne tzw. kapliczki domkowe powstałe na przełomie XIX i XX wieku w Soli, Hedwiżynie, Ignatówce, Kajetanówce, Dąbrowicy.

- (3) Pośredniej ochronie konserwatorskiej podlegają również:
Zabytkowe cmentarze w tym: w Dąbrowicy (cmentarz epidemiczny z I połowy XIXw.) oraz w Soli (prawosławny z końca XIX w. i rzymskokatolicki z połowy XXw. - czynne)
- (4) Ponadto do rozpoznania są:
Dawne folwarki - istniejące w 1929r. - wg Księgi Adresowej Polski z tegoż roku, w tym: w Dereźni - należący do Ordynacji Zamojskich oraz w Zofiampolu.
- (5) Zabytki archeologiczne

Na obszarze gminy znajduje się, wg AZP (Archeologicznego Zdjęcia Polski), kilkadziesiąt większych lub mniejszych stanowisk archeologicznych z różnorodną klasyfikacją kulturową - od epoki kamiennej po okres nowożytny, w tym (miejscowość, ilość stanowisk):

- Żelebsko – 1 stanowisko,
- Bukowa – 13 stanowisk,
- Andrzejówka – 6 stanowisk,
- Korytków Duży – 5 stanowisk,
- Ignatówka – 1 stanowisko,
- Karolówka – 1 stanowisko,
- Hedwiżyn – 2 stanowiska,
- Dyle – 3 stanowiska,
- Kajetanówka – 2 stanowiska,
- Ciosmy – 13 stanowisk,
- Dąbrowica – 7 stanowiska,
- Sól Kolonia – 1 stanowisko,
- Biłgoraj (obręb Gromada) – 2 stanowiska,
- Gromada – 3 stanowiska,
- Teodorówka (obręb Wola Mała) – 1 stanowisko,
- Wolaniny – 2 stanowiska,
- Jachosze (obręb Bidaczów) – 1 stanowisko,
- Bidaczów Stary – 1 stanowisko,
- Ruda Zagrody – 1 stanowisko,
- Wola Dereźniańska – 1 stanowisko,
- Sól – 4 stanowiska,
- Korczów – 1 stanowisko,
- Dereźnia Solska – 3 stanowiska,
- Smólsko Małe – 1 stanowisko,
- Brodziaki – 1 stanowisko,

Uwaga: Wszystkie obiekty zabytkowe, wymagające ochrony są oznaczone orientacyjnie na rysunku.

3.2. Inne materialne wartości

Wśród innych materialnych wartości kulturowych, które należy chronić w krajobrazie kulturowym gminy, są w szczególności:

- a) występujące na obszarze gminy Biłgoraj charakterystyczne dla obszarów puszczańskich osady śródleśne, tj. nieduże zespoły zabudowy - tradycyjnie drewnianej, powstałe na leśnych polanach,

np.: Knieja, Pszczelne, Jachosze, Nowy i Stary Bidaczów, Żelebsko, Kajetanówka, Ignatówka, Dyle, Rapy Dylańskie, Wola Duża i Mała, Wolaniny, Edwardów, Brodziaki,

- b) relikty drewnianej zabudowy regionalnej - tzw. "chaty biłgorajskie", których najlepiej zachowanym przykładem jest drewniany dom nr 14 w Starym Bidaczowie.

3.3. Zasady ochrony i wykorzystania

- 1) Obiekty objęte ścisłą ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków) należy zachować w ich obecnej formie przestrzennej i funkcji. Ewentualne przeprowadzenie konserwacji i rewaloryzacji możliwe jest po wcześniejszym opracowaniu projektu, zatwierdzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 2) Obiekty zabytkowe objęte ochroną pośrednią tworzą charakterystyczny dla obszaru gminy krajobraz kulturowy. Obiekty te powinny być w miarę możliwości zachowywane dla utrzymania tożsamości kulturowej obszaru. Powinny też służyć jako wytyczne formy kształtowania nowej zabudowy.
- 3) Wszystkie obiekty zabytkowe podlegają ochronie konserwatorskiej, tzn., że wszelkie prace inwestycyjne związane z nimi muszą być uzgadniane z WKZ. Rygor ten dotyczy również obszarów zabytkowych takich jak: cmentarze, parki podworskie, itp.
- 4) Bardzo liczne na obszarze gminy stanowiska archeologiczne - powinny być w specjalny sposób chronione. Wszelkie prace ziemne na tych terenach należy prowadzić pod nadzorem konserwatorskim, który również określi warunki ochrony.
- 5) **Obowiązuje także ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o znalezisku właściwego WKZ.**
- 6) Wszystkie zachowane obiekty kultury materialnej należy, w miarę możliwości wykorzystać jako wartości poznawcze w programach rozwoju funkcji turystycznej gminy.

3.4. Nowa zabudowa

W celu zachowania i podkreślenia tożsamości kulturowej obszaru, w tym ochrony krajobrazu kulturowego wsi biłgorajskiej, często charakteryzującego się specyficznym stylem budownictwa ludowego, należy ustanawiać lokalne (gminne) wytyczne dotyczące form architektonicznych nowej zabudowy. Wytyczne te powinny być wprowadzane jako ustalenia planów miejscowych.

W wytycznych należy uwzględnić przede wszystkim ogólną zasadę kształtowania nowej zabudowy w harmonii z tradycyjną zabudową i tradycyjnym kraj obrazem kulturowym gminy; niedopuszczanie do powstawania architektury kulturowo bezstylowej (tzw. "nowoczesnej"), duchowo obcej tradycji rejonu (jest to nb. też ogólny kierunek polityki przestrzennej państw Unii Europejskiej, odnoszący się do zachowania dziedzictwa i tożsamości kulturowej obszarów urbanizowanych tych państw; jedna z wytycznych Komisji Unii Europejskiej zawartych m.in. w tzw. "Zielonej Karcie" Unii, wydanej w Brukseli w 1990r., jak też w "Nowej Karcie Ateńskiej" z 1998r.).

Wytyczne - opracowane w oparciu o szczegółowe rozpoznanie tradycyjnej architektury biłgorajskiej - powinny dotyczyć w zasadzie każdej wsi indywidualnie i określać nawiązujące do tradycji miejsca zasady:

- lokalizacji siedliska,
- sytuowania budynków na działce,
- ich wysokości, brył, gabarytów - skali,
- formy dachu (wysokiego),
- kształtu drzwi zewnętrznych, okien, elementów architektury,
- materiałów elewacyjnych (naturalnych tynków, drewna),
- ogrodzeń (płotów, bram),
- małej architektury wsi (ew. kapliczki, krzyże i in.).

Zakłada się, że wytyczne jw. będą dotyczyć przede wszystkim wsi starych o tradycyjnej bazie osadniczej, a zwłaszcza ich rejonów, w których zachowane są wątki zabudowy tradycyjnej. Rejony, w których dominują nowe siedliska można traktować mniej rygorystycznie pod warunkiem, że nie będą one zakłócały krajobrazu miejsca (np. będą mniej eksponowane, przesłonięte drzewami czy itp.).

3.5. Zasoby kulturowe Biłgoraja

Dominantę kulturową dla całego obszaru gminy stanowią zasoby zabytkowe Biłgoraja, których istnienie ma istotne znaczenie dla środowiska kulturowego gminy. Wśród nich najważniejsze to obiekty objęte ochroną ścisłą (wpisane do Rejestru Zabytków - WKZ), w tym zwłaszcza: zespół kościoła parafialnego rzymskokatolickiego pod wezwaniem Wniebowzięcia NMP; kościół filialny, pod wezwaniem św. Jerzego, dawna cerkiew grekokatolicka; pozostałości zagrody młynarskiej (obecnie Oddział Muzeum Rzemiosł Ludowych); zespół klasztorny o.o. Franciszkanów; zagroda sitarska (obecnie: Oddział Muzeum Rzemiosł Ludowych); pozostałości parku dworskiego Rożnówka, założonego w 1820r.; dawny cmentarz unicki, obecnie Lapidarium; cmentarz rzymskokatolicki; dawny cmentarz żydowski oraz wiele obiektów architektury miasteczkowej i obiektów archeologicznych.

3.6. Wartości kulturowe niematerialne

Należy chronić wszelkie przejawy działalności kulturowej i kulturotwórczej, przetrwałe tradycje obrzędowe, plastyczne, strój ludowy oraz współczesne formy kontynuacji tradycji lokalnych.

W tym celu należy zapewnić możliwość rozwijania działalności znajdujących się na terenie gminy twórców ludowych poprzez urządzenie przeglądów, festiwali i innych zorganizowanych form oraz popieranie inicjatyw istniejących tu instytucji kulturotwórczych.

- a) Należy (o ile to jest możliwe) kontynuować tradycje twórczości ludowej, w tym szczególnie:
 - plastykę obrzędową - palmy i pisanki wielkanocne wykonywane w Korytkowie Dużym,
 - haft biłgorajski - w Ciosmach,
 - rzeźbiarstwo - głównie sakralna rzeźba w drewnie - w Smółsku Dużym,
 - straganie łubów - w Bukowej,
 - dłubanie w drewnie - w Bukowej,
 - wyrabianie świec z wosku - w Bukowej,
 - zdobnicze wyroby ze słomy -w Gromadzie,
 - zanikające garncarstwo (siwaki) - w Starym Bidaczowie,
 - relikty stroju w Ciosmach, Bukowej, Andrzejówce.
- b) Podtrzymywać liczne zespoły wokalnie-muzyczne, które kontynuują ludową twórczość muzyczną: w Bukowej, Ciosmach, Smółsku Dużym, Starym Bidaczowie oraz działające w ramach Gminnego Ośrodka Kultury: śpiewacze - obrzędowy w Rudzie Solskiej i teatralne - obrzędowy w Bukowej (mający w swoim repertuarze spektakle tradycyjnych ludowych obrzędów związanych ze świętami oraz życiem codziennym i pracą ludności).
- c) Utrzymać Gminny Ośrodek Kultury w Biłgoraju i Gminną Bibliotekę Publiczną w Soli.
- d) Wspierać współczesną działalność kulturotwórczą, którą reprezentuje i prowadzi Fundacja Kresy 2000 w Nadrzeczcu.

4. STRUKTURA TERENU – OBSZARY OTWARTE

4.1. Ustalenia ogólne

Obszary otwarte obejmują tereny, które są i powinny pozostać nie zabudowane, czyli takie, które w najszerszym zakresie należy utożsamiać z bazą przyrodniczą gminy, zawierającą m. in. najbardziej wartościowe elementy środowiska przyrodniczego. W tym kontekście obszary te objęte są ustawową ochroną, której zasady zawiera rozdz. 3 (środowisko przyrodnicze).

Niezależnie od funkcji ekologicznych tereny otwarte są użytkowane jako:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna (pola uprawne, łąki, pastwiska), **ze szczególnym uwzględnieniem gleb chronionych (kl. I-III),**
- lasy, zadrzewienia, **zakrzaczenia,**
- wody otwarte,
- tereny rekreacyjne,
- oraz występują jako tzw. nieużytki.

Sformułowane kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów otwartych gminy Biłgoraj określają optymalne formy zagospodarowania przy uwzględnieniu zasad rozwoju zrównoważonego. Istotną wartością jest propozycja stopniowego uzupełniania funkcji rolniczych i leśnych funkcjami rekreacyjnymi bazującymi na wyjątkowo korzystnych walorach krajobrazu i rezerwach potencjału społecznego. W szczególnych przypadkach, gdy decydują się możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, tereny otwarte mogą stanowić rejon rozwoju osadnictwa lub poprawy warunków zamieszkiwania (np.: kontynuacja lub rozszerzenie istniejącej zabudowy).

4.2. Obszary rekreacyjne

W konsekwencji wyznacza się strefę rozwoju funkcji rekreacyjne -wypoczynkowej (W) w 9 obszarach gminy: W 1 – W 9, najbardziej kwalifikujących się na ten cel.

W obszarach tych funkcje rolne i leśne pozostają w zasadzie w dotychczasowym zakresie użytkowania, mogą jednak i powinny być stopniowo przeznaczane na funkcje pośrednio lub bezpośrednio rekreacyjne, zwłaszcza w rejonach najłagodniejszych gleb i odpowiednich dla tej funkcji lasów. W rejonach, gdzie ekofizjografia szczegółowa na to pozwala, można uwzględnić fragmenty terenu poszczególnych stref do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub/i usług o charakterze wypoczynkowo-rekreacyjnym. Projektowana zmiana funkcji dotyczy stref: W2 (Korytków Duży), W4 (Dąbrowica), W5 (Bidaczów Stary, Ruda Solska), W6 (Smólsko Duże, Smólsko Małe).

4.3. Obszary wyłączone - urbanizowane

Biorąc pod uwagę szczególne walory urbanizacyjne, tj. bliskość terenów zainwestowanych miasta, objęcie zasięgiem miejskiej infrastruktury technicznej i położenie w pasie kolei i dróg państwowych (co nb. obniża też walory tych terenów jako obszarów otwartych) oraz brak lasów i słabe gleby, wyznacza się obszary, jakie można przeznaczyć pod urbanizację (U), tj. zabudowę podmiejską, wyłączając je z dotychczasowej strefy obszarów otwartych i funkcji rolniczej. Łącznie wskazuje się 4 takie obszary; U1 do U4, zakładając, że zainwestowanie tam powstające nie będzie uciążliwe dla otoczenia i całości środowiska przyrodniczego gminy. Po stwierdzeniu korzystnych warunków geologiczno-inżynierskich, wodnych, przyrodniczych oraz ciągłości funkcjonalno-przestrzennej na terenach sąsiadujących z przeznaczonymi pod urbanizację, można wyznaczyć nowe tereny do zainwestowania urbanistycznego. Część projektowanych zmian dokumentów wyznaczono więc w obszarach przeznaczonych pod urbanizację (U): U2 (Dereźnia Solska, Dereźnia Majdańska, Korczów).

4.4. Obszary rolnicze

Dominująca funkcja rolnicza pozostaje zachowana głównie w rejonie wsi Sól (rejon względnie najlepszych gleb) i Dereźnia - strefa R (R 1 i R 2); z zaleceniem stosowania tam form gospodarowania możliwie intensywnego i związanego m. in. z zaspokojeniem potrzeb miasta Biłgoraja, nie powodującego jednak zaburzeń równowagi środowiska.

Rolnicza przestrzeń gminy (z wyjątkiem obszarów urbanizowanych U i częściowo stref rekreacyjne - wypoczynkowych W), obejmująca dotychczasowe grunty orne, łąki, pastwiska, podlega ochronie przed zabudową i powinna trwale pozostać obszarem otwartym ze względów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych. Jeżeli restrukturyzacja działalności rolniczej oraz względy ekonomiczne spowodują spadek zainteresowania produkcją żywności, to tak „odzyskane” obszary można przeznaczyć pod zalesienia lub zabudowę mieszkaniową, usługową, rekreacyjno-wypoczynkową.

4.5. Obszary leśne

Obszary leśne - zajmujące większość powierzchni gminy i będące pod ochroną jako węzłowy obszar systemu ekologicznego (o znaczeniu międzynarodowym) - powinny być traktowane jako trwała ekologiczna oraz ekonomiczna baza rozwoju gminy.

Gospodarka leśna nie powinna umniejszać walorów ekologicznych kompleksu, w tym jego

funkcji ochronnych, być trwale zrównoważona.

Tereny leśne w strefach rekreacyjnych (W 1 – W 9) lub w ich sąsiedztwie będą pełniły również funkcje rekreacyjne, ograniczone jakościowo i ilościowo względami ochrony lasu; zasięg i charakter tej funkcji w lasach wymaga ustaleń z właścicielami lasów.

W uzasadnionych krajobrazowo, ekologicznie czy ekonomicznie przypadkach, wskazane jest wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, przywodnych i innych oraz zalesianie gleb najniższej jakości. Ponadto na terenach o korzystnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych, w rejonach, gdzie żadna z wymienionych form wzbogacenia biologicznego nie jest wskazana i możliwa do realizacji, dopuszcza się wyznaczenie poszczególnych fragmentów obszarów leśnych pod użytkowanie osadnicze (zabudowę mieszkaniową, rekreacyjno-wypoczynkową, sportową i nieuciążliwych usług).

4.6. Doliny rzek

Obszarami otwartymi o szczególnym znaczeniu krajobrazowym i ekologicznym są doliny rzek i cieków. Przyjmuje się, że będą one zrewaloryzowane i użytkowane jako łąki, częściowo również o funkcji rekreacyjnej lub w strefach przydolinnych o dobrych warunkach gruntowych ekstensywnego mieszkalnictwa.

W dolinach, tam gdzie jest to możliwe, należy tworzyć zalewy - małą retencję, podnoszące m.in. atrakcyjność rekreacyjną terenów. Dla ochrony jakościowej rzek należy prowadzić fitomelioracje w postaci pasów zieleni przykorytowej i przydolinnej.

Na terenach gminy Biłgoraj występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Łady, wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego, sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. Dotyczy to odcinka poniżej miasta Biłgoraj. Natomiast na pozostałym odcinku rzeki Łady (powyżej miasta Biłgoraj) oraz wzdłuż rzeki Bukowa, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone w sporządzonym przez Dyrektora RZGW w Krakowie opracowaniu pn. „Wyznaczenie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Sanu, jako integralny element studium ochrony przeciwpowodziowej”, stanowiącym I etap studium ochrony przeciwpowodziowej. Na obszarach, dla których istnieje studium ochrony przeciwpowodziowej, sporządzone przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, studium to zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego.

W dolinach zostały wyznaczone:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100lat;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10lat;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500lat.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

4.7. Tereny zdewastowane

Tereny zdewastowane np. przez eksploatację surowców powinny być rekultywowane, pozostając - o ile to możliwe - w strefie terenów otwartych, wzbogacających krajobraz.

4.8. Ciągłość obszarów

Należy zachować ciągłość - bezpośrednią kontynuację przestrzenną - terenów otwartych i zieleni, zwłaszcza miasta Biłgoraja z obszarami otwartymi gminy; dotyczy to m.in. dyscypliny przestrzennej w urbanizacji obszarów (stref U, a częściowo też R i W), w tym szczególnie ochrony przed urbanizacją dolin rzecznych.

5. STRUKTURA TERENU – OBSZARY URBANIZOWANE

5.1. Obszary urbanizowane

Obszarami urbanizowanymi w granicach gminy są przede wszystkim tereny, gdzie proponuje się rozwój funkcji miejskich - budownictwa mieszkaniowego, biznesu, obiektów produkcyjnych (pod warunkiem ich nieuciążliwości), usług. Są to obszary U 1 – U 4. Wszystkie one położone są w zasięgu głównych tras wylotowych – kolei, dróg krajowych - oraz w bliskości miasta, w strefach przyrodniczo w zasadzie bezkolizyjnych.

Ich rozwój powinien następować stopniowo, w miarę narastania potrzeb, zgodnie ze strategią rozwoju gminy i po dobrym przygotowaniu planistyczno - architektonicznym.

Obszar U1 – tereny wsi Dąbrowica, między zabudową wsi a miastem Biłgoraj, w zasięgu zarówno linii kolejowej, przystanku, jak i trasy Biłgoraj - (Zarzecze) Stalowa Wola (zachodni kierunek ekspansji miasta). W rejonie między przystankiem kolejowym a trasą jw. możliwe jest ukształtowanie podmiejskiego ośrodka usługowego.

Uzasadnione jest etapowanie realizacji na obszarze U1 tak, aby w I etapie pod inwestycje wykorzystany został teren między linią kolejową a trasą, w II etapie - teren na północ od linii kolejowej.

Na wskazanym obszarze U 1, uwzględniając ogólne ustalenia dotychczasowego studium, ale także uwarunkowania ekofizjograficzne i w miarę możliwości inne wnioski, wyznacza się:

- (1) Teren zabudowy osadniczej w strukturze poszerzonego obszaru zabudowy istniejącej wsi Dąbrowica, jak oznaczono na rysunku, z przeznaczeniem na osadnictwo podmiejskie, tj. zabudowę mieszkaniową i usługową oraz rekreację.
- (2) Południową część wyznaczonego terenu przeznacza się głównie na funkcje usługowe, w tym – centrum perspektywnego zespołu osadniczego U 1, zgodnie z ustaleniami dotychczasowego studium (z możliwością jego dalszego rozwoju, w perspektywie, w kierunku wschodnim).
- (3) W rejonie linii kolejowej, na przestrzeni wyznaczonego obszaru, wskazuje się rezerwę terenu pod przystanek kolejowy, obsługujący przyszły zespół osadniczy U 1, wraz z usługami przydworcowymi, zgodnie z ustaleniami dotychczasowego studium.
- (4) W północnej części obszaru wyznacza się strefę turystyczno-rekreacyjną, w tym Zagrody Dąbrowickie jako wieś rekreacyjną, letniskową, zgodnie z ustaleniami dotychczasowego studium.
- (5) Tereny sąsiadujące bezpośrednio z ciekami wodnymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny pozostać otwarte, niezabudowane, z przeznaczeniem na funkcje zieleni i rekreację.
- (6) Tereny oznaczone symbolami R₁ i R₂ pozostawia się w użytkowaniu rolnym. W perspektywie (w oparciu o następną aktualizację studium), jeśli będzie to uzasadnione programem rozwoju gminy, możliwa będzie zmiana funkcji tych terenów, zgodnie z ustaleniami dotychczasowego studium, tj.: w pierwszej kolejności teren R₁ – pod funkcje usługowe, następnie teren R₂ – pod funkcje osadnicze, miejskie.
- (7) Wskazuje się przebieg dwóch dróg głównych: drogi 835-GP, głównej ruchu przyspieszonego, wg przebiegu przyjętego w nowym studium Miasta Biłgoraja (po zachodniej granicy miasta) oraz drogi 858-G – głównej, wg dotychczasowego studium. Parametry dróg głównych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- (8) Wskazuje się kierunki głównych tras pieszych i rowerowych, łączących strategicznie funkcjonalnie rejonu zespołu między sobą, miasta i terenów otaczających, a także jako główne drogi turystyczne, przewidziane również dla ograniczonego ruchu kołowego.

Obszar U 2 – tereny wsi Korczów i Dereźnia, w zasięgu trasy kolejowej Tarnogród, Przemysł (południowy kierunek ekspansji miasta). W północnej części wsi Korczów możliwa jest lokalizacja podmiejskiego ośrodka usługowego.

W I etapie uzasadnione jest wykorzystanie terenów na wschód od trasy krajowej, w II - tereny między wsiami jw.

Rejon wsi: Dereźnia Zagrody, Dereźnia Solska, Dereźnia Majdańska oraz wsi: Korczów i Okrągłe.

Na wskazanym obszarze U2, uwzględniając ogólne ustalenia dotychczasowego Studium Gminy, a także – uwarunkowania ekofizjograficzne, uzgodnienia dotyczące nowego przebiegu drogi 835 (Lublin – Biłgoraj – Przemyśl) oraz – w miarę możliwości inne wnioski, wyznacza się:

- (1) Teren zabudowy osadniczej, w strukturze poszerzonych obszarów istniejących ciągów wsi Dereźnia oraz Okrągłe – Korczów, jak oznaczono na rysunku, z przeznaczeniem na osadnictwo podmiejskie, tj. zabudowę mieszkaniową i usługową oraz rekreację.
- (2) Zgodnie z dotychczasowym studium, w północnej części wsi Okrągłe wyznacza się teren z przeznaczeniem głównie pod usługi, w tym – centrum usługowe tego zespołu osadniczego, z dalszą możliwością rozwoju centrum, w perspektywie (w kierunku zachodnim, jak wskazano na rysunku).
- (3) Wyznacza się jednocześnie tereny mniejszych zespołów usługowych w obu ciągach wsi, głównie w rejonach skrzyżowań ważniejszych dróg, w tym – centrum usługowe wsi Dereźnia, z możliwością jego dalszego rozwoju (w kierunku wschodnim, jak wskazano na rysunku).
- (4) W rejonach obu ciągów wsi rezerwuje się tereny pod lokalne ośrodki turystyczno-rekreacyjne, powiązane z terenami otwartymi, lasami.
- (5) W południowo-wschodniej części wsi Korczów adaptuje się teren składowiska odpadów, wraz z odpowiednim terenem izolacji (wskazane zalesienia).
- (6) Tereny sąsiadujące bezpośrednio z ciekami wodnymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny pozostać otwarte, niezabudowane i przeznaczone pod funkcje rekreacyjne i zieleń.
- (7) Tereny oznaczone symbolem R pozostawia się w użytkowaniu rolniczym. W perspektywie możliwy na nich dalszy rozwój funkcji osadniczych – miejskich. Na kierunkach (strzałki) wskazujących możliwość dalszego w perspektywie rozwoju wskazanych obecnie zespołów usługowych, należy liczyć się z możliwością powstania centrum całego zespołu U2.
- (8) Wskazuje się rezerwę terenu pod nowy przebieg południowego odcinka drogi 835 – klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego (w konsekwencji uzgodnień jej miejskiego odcinka). Parametry drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- (9) Wskazuje się orientacyjny przebieg dróg zbiorczych i ważniejszych dróg lokalnych, obsługujących wskazane do urbanizacji tereny zespołu U 2. Parametry dróg Z i L – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- (10) Wskazuje się główne kierunki tras pieszych i rowerowych, łączących strategiczne rejonu zespołu między sobą, z miastem i z obszarami otaczającymi.

Wskazuje się lokalizację nowej zabudowy we wsiach: Dereźnia Solska (2-MN,U; 3-MN,U), Dereźnia Majdańska (4-MN), Korczów (4-MN,U; 5-MN,U). Ustalając następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- dla funkcji MN
 - minimalna i maksymalna powierzchnia działki: 1000-2000m²;
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25-20%;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50-60% powierzchni działki;
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- dla funkcji U
 - minimalna i maksymalna powierzchnia działki: 1500-2500m²;
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40-25%;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25-35% powierzchni działki;
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15m

Obszar U 3 – tereny wsi Gromada, Majdan Gromadzki w zasięgu trasy krajowej na Lublin (północny kierunek ekspansji miasta). W północnej części wsi możliwa jest lokalizacja podmiejskiego ośrodka usługowego, z dodatkową funkcją rekreacyjną, ze względu na sąsiedztwo terenów rekreacyjnych.

W szczegółowym zagospodarowaniu tego obszaru należy zachować ekologiczną drożność doliny Białej Łady, jako istotnego dla miasta i rejonu korytarza ekologicznego.

Na wskazanym obszarze U 3, uwzględniając ogólne ustalenia dotychczasowego Studium Gminy z 1999r., a także – uwarunkowania ekofizjograficzne, uzgodnienia dotyczące nowego przebiegu drogi 835 (Lublin – Biłgoraj – Przemysł) oraz – w miarę możliwości – inne wnioski, wyznacza się:

- (1) Teren podmiejskiej zabudowy osadniczej w strukturze poszerzonego obszaru wsi Gromada, w południowo-wschodniej części zespołu, pomiędzy doliną Białej Łady a obecnym przebiegiem drogi 835, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz tereny rekreacyjne.
- (2) Teren usług (i ewentualnych obiektów produkcyjnych – nieuciążliwych), w południowo-zachodniej części zespołu, na zachód od obecnego przebiegu drogi 835.
- (3) Rejony podmiejskich centrów usługowych i turystycznych, powiązanych ze sobą i obsługujących zespół i miasto (zgodnie z ideą dotychczasowego studium).
- (4) W północnej części obszaru, w rejonie wsi Majdan Gromadzki, wyznacza się tereny turystyczno-rekreacyjne dla obsługi miasta i regionu, wskazując wieś Majdan Gromadzki do przekształcania w wieś rekreacyjno-letniskową.
- (5) Tereny doliny Białej Łady, jak też tereny bezpośrednio sąsiadujące z ciekami wodnymi, wyłącza się z pod nowej zabudowy, przeznaczając na funkcje rekreacyjne i zieleni doliną.
- (6) Pasy terenu o szerokości 9,3m pod liniami elektroenergetycznymi SN i nn. wyłącza się z zalesienia. Dopuszcza się zieleni izolacyjną niską lub prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania pod linią drzew nie przekraczających 2m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4m od słupa.
- (7) Tereny rolne oznaczone symbolem R rezerwuje się pod ewentualnie dalszy rozwój podmiejskich funkcji osadniczych czy usługowych w perspektywie.
- (8) Wskazuje się nowy perspektywiczny przebieg północnego odcinka drogi 835 – klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego (w konsekwencji uzgodnień miejskiego odcinka). Parametry drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- (9) Wskazuje się orientacyjny przebieg dróg zbiorczych i ważniejszych dróg lokalnych, obsługujących wskazane do urbanizacji tereny zespołu U 3. Parametry dróg Z i L zgodnie z przepisami odrębnymi.
- (10) Wskazuje się główne kierunki tras pieszych i rowerowych, łączących strategiczne rejony zespołu między sobą, z miastem i z obszarami otaczającymi. Istotną funkcję rekreacyjną mają trasy wzdłuż doliny Białej Łady oraz wiążące tę dolinę z obszarami leśnymi na zachód od obszaru U 3.

Obszar U 4 – rozwija się w kierunku wschodnim od Biłgoraja, w zasięgu linii kolejowej i trasy krajowej na Zwierzyniec, Zamość. Ze względu na istniejące lasy tereny inwestycyjne położone przy granicy miasta są ograniczone – rejon U 4a (w zasadzie już zainwestowany), właściwy obszar U 4 został więc wyznaczony na tym kierunku możliwie najbliżej, ale poza kompleksem lasów, we wsi Hedwiżyn (w rejonie której narastają już obecnie funkcje urbanizacyjne). W środkowej części wsi możliwa lokalizacja podmiejskiego ośrodka usługowego, z ewentualną dodatkową funkcją rekreacyjną, ze względu na sąsiedztwo terenów rekreacyjnych.

W I etapie uzasadnione jest wykorzystanie inwestycyjne obszarów Hedwiżyna na południe od istniejącej trasy krajowej, w II etapie -na północ od tej trasy (w zasięgu jak na rysunku).

5.2. Obszary rekreacyjno-wypoczynkowe

Obszarami urbanizowanymi, przynajmniej częściowo będą również tereny, gdzie proponuje się wprowadzić możliwie intensywną funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, w tym: wypoczynek sobotnio-niedzielny, wypoczynek pobytowy, agroturystyka, turystyka krajoznawcza, turystyka kwalifikowana. Dla funkcji tej wskazuje się obszary W 1 – W 9. Obejmują one wydzielone wsie lub ich zespoły, położone w szczególnie korzystnych warunkach środowiskowych: lasy, krajobraz, wody otwarte. Zakłada się, że do każdego obszaru rekreacyjnego włączone zostaną same wsie, jak też ich otoczenie - środowisko: doliny rzek i cieków, najbliższe tereny leśne. Wsie te będą stopniowo przekształcane: z rolniczych na rekreacyjno-rolnicze. Rolnictwo pozostanie jednak zapewne zawsze funkcją uzupełniającą. Przyjmuje się, że stopniowo przebudowywane będą struktury wsi, wprowadzane budynki mające pełnić funkcje noclegowe, w tym budynki mieszkaniowe – pensjonatowe i pensjonaty dla wypoczywających oraz usługi rekreacyjne różnego rodzaju itp. Na ten cel wskazuje się w każdym

obszarze wolne tereny lokalizacyjne. Propozycja jednak dotyczy również mniejszych terenów wolnych w strukturach zabudowy wsi, jak też istniejących budynków przebudowywanych i rozbudowywanych w miarę możliwości w celu przyjęcia turystów. Dla lepszego wykorzystania istniejących potencjałów rekreacyjnych i w efekcie podniesienia atrakcyjności rekreacyjnej obszarów, zakłada się, że wsie rekreacyjne i ich środowisko – krajobraz będą podlegały stopniowej rewaloryzacji – terenów, zabudowy, istniejących wód (tworzenie zbiorników, zalewów itp.). Każdy obszar rekreacyjny jest dostępny układem dróg lokalnych czy regionalnych. Niektóre też mogą być obsługiwane przez kolej. Proponuje się też udrożnienie powiązań pomiędzy wsiami rekreacyjnymi, poprzez poprawę dróg lokalnych, jak też utworzenie sieci dróg (ścieżek) rowerowych i pieszych, odpowiednio urządzonych, dla podniesienia atrakcyjności rekreacyjnej obszarów. Przyjmuje się, że cały program rekreacyjny gminy będzie realizowany stopniowo, w miarę narastających potrzeb, ale przy zasadzie podnoszenia atrakcyjności turystycznej i siły przyciągania obszarów oraz towarzyszącej temu promocji.

Oto charakterystyka proponowanych obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych (patrz rysunek Studium):

Obszar W 1 – tereny wsi Ciosmy, w granicach niezalesionych, ale z udostępnieniem rekreacyjnych części otaczających lasów. Dojazd drogą lokalną oraz koleją – przystanek. Między wsią a przystankiem możliwa lokalizacja rekreacyjnego ośrodka usługowego - centrum obszaru wraz z terenowymi urządzeniami rekreacji. Bazę rekreacyjną obszaru stanowią lasy oraz ciek wodny – Kurzynka – odpowiednio urządzony.

Obszar W 2 – tereny wsi Bukowa, Andrzejówka, Korytków, w granicach niezalesionych, z udostępnieniem rekreacyjnych części otaczających lasów. Dojazd drogami lokalnymi. W środkowej części wsi Bukowa oraz we wschodniej części wsi Korytków proponuje się lokalizację rekreacyjnych ośrodków usługowych. Natomiast między wsiami Bukowa i Andrzejówka oraz Andrzejówka i Korytków - lokalizację atrakcyjnych terenów i urządzeń rekreacyjnych. Rekreacyjną bazą obszaru są otaczające lasy oraz rzeka Bukowa, odpowiednio urządzona.

W wymienionej strefie we wsi Korytków Duży ustala się lokalizację zabudowy dla działalności produkcyjno-usługowej uwzględniające następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) na północ od drogi powiatowej Nr 2925L wyznacza się tereny dla lokalizacji funkcji wytwórczej, produkcyjno-usługowej o zakresie oddziaływań środowiskowych uwzględniających sąsiedztwo terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz chronionych, czyli wg ustawy Prawo Ochrony Środowiska nie oddziaływujących znacząco na środowisko;
- 2) działalność produkcyjno-usługowa może być realizowana jedynie spełniając następujące parametry:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000m²,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,
 - gospodarka wodno-ściekowa uwzględniająca konieczność ochrony hydrosfery w zlewni Bukowej.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej przy drodze wojewódzkiej ustala się minimalną powierzchnia działki budowlanej – 1000m² i minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60% powierzchni działki.

Wyznacza się nowe tereny zainwestowania urbanistycznego we wsi Korytków Duży; teren położony na zachód od drogi wojewódzkiej wyznacza się dla rozszerzenia usług sakralnych **UK** (kościół i cmentarz).

Obszar W 3 – tereny wsi Majdan Gromadzki i Nadrzecze, między trasą krajową na Lublin a rzeką Biała Łada, dojazd drogami lokalnymi. Ze względu na przyległy od południa teren U3 z ośrodkiem usługowym, możliwe jest wykorzystanie tego ośrodka również dla obsługi turystycznej obszaru W3. Między wsią Majdan Gromadzki a trasą lubelską oraz Majdan Gromadzki a Nadrzecze możliwa lokalizacja urządzeń i usług (atrakcji) rekreacyjnych. Rekreacyjną bazą obszaru są otaczające lasy oraz potencjalnie rzeka Biała Łada. Szczególną wartością kulturową o znaczeniu turystycznym, regionalnym jest działalność Fundacji "Kresy 2000" we wsi Nadrzecze.

Obszar W 4 – tereny wsi Dąbrowica, położone na zachód od zabudowy, do granicy lasu. Dojazd koleją

i drogami lokalnymi (od trasy krajowej). Możliwe i wskazane jest wykorzystanie centrum usługowego obszaru U1 również dla obsługi rekreacji. Bazą rekreacyjną obszaru W4 są otaczające lasy i doliny cieków wodnych. Atrakcyjność miejsca podnoszą pobliskie rezerваты.

Wyznacza się we wsi Dąbrowica nowe tereny zainwestowania urbanistycznego, położone w bezpośrednim sąsiedztwie drogi Biłgoraj-Bukowa, gdzie projektowana jest zabudowa mieszkaniowa (2-MN), jako kontynuacja istniejącej zabudowy wsi.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne

- minimalna i maksymalna powierzchnia działki: 700-2000m²;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25-15%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 65% powierzchni działki;
- maksymalna wysokość zabudowy: 12m

Obszar W 5 – tereny wsi Stary i Nowy Bidaczów, Ruda Solska, Wola Dereźniańska Dojazd drogami lokalnymi, a także była (dotychczasową) drogą krajową na Stalową Wolę. W rejonie wjazdu do obszaru, między wsiami Sól a Stary Bidaczów możliwa lokalizacja rekreacyjnego ośrodka usługowego. Między wsiami Ruda Solska a Wola Dereźniańska oraz w rejonie wsi Bidaczów Stary i Nowy możliwa jest lokalizacja usług i urządzeń (atrakcji) rekreacyjnych. Bazą rekreacyjną są otaczające i wypełniające obszar lasy oraz dolina rzeki Łady, wraz z rzeką i planowanymi tu zbiornikami.

Wyznacza się nowe tereny zainwestowania urbanistycznego we wsiach:

- Stary Bidaczów, gdzie wyodrębnia się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3-MN), jako kontynuacja strefy osadniczej miejscowości, wzdłuż istniejącej drogi gminnej;
- Ruda Solska, w której wyznaczono nowe tereny budowlane wzdłuż drogi gminnej do realizacji zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej (2-MN,ML) częściowo na terenach rolnych, częściowo leśnych; teren do zainwestowania urbanistycznego na surowym korzeniu, chociaż komunikacyjnie związany z Rudą Solską i Kol. Ruda Zagrody.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne dla funkcji MN i ML

- minimalna i maksymalna powierzchnia działki: 1000-1500m²;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25-20%;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki;
- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

Obszar W 6 – tereny wsi Smólsko Duże i Małe oraz Brodziaki. Dojazd drogami lokalnymi (od trasy krajowej na Tarnogród). We wschodniej części wsi Smólsko Duże możliwa jest lokalizacja rekreacyjnego ośrodka usługowego, a między wsiami Smólsko Duże i Małe - lokalizacja terenowych i innych urządzeń (atrakcji) rekreacyjnych. Rekreacyjną bazą są otaczające obszar lasy i ciek wodny, odpowiednio zagospodarowane.

Wyznacza się nowe tereny zainwestowania urbanistycznego w następujących miejscowościach:

- Smólsko Małe, gdzie wyznaczono wzdłuż drogi Brodziaki, tereny nowej zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej z dopuszczeniem usług materialnych (5-MN,ML,U)
- Smólsko Duże, w rejonie którego wyznaczono trzy nowe tereny budowlane:
 - a) w sąsiedztwie drogi gminnej, wśród pól, wyodrębniono tereny do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjno-wypoczynkowej z dopuszczeniem usług materialnych (4-MN,ML,U) na surowym korzeniu,
 - b) fragment terenu bezpośrednio sąsiadujący z drogą wojewódzką nr 835 pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami materialnymi (6-MN,U),
 - c) obszar położony przy granicy gminy Biłgoraj i Księżpól przeznaczony do realizacji funkcji przemysłowo-usługowej (P,U).

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- dla funkcji MN i ML
 - minimalna i maksymalna powierzchnia działki: 1000-2000m²;
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25-20%;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50-60% powierzchni działki;
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12m;

- dla funkcji U i P
 - minimalna i maksymalna powierzchnia działki funkcji U: 1500-2500m²;
 - minimalna i maksymalna powierzchnia działki funkcji P: 2000-5000m²;
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40-25%;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki;
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15m

Rejon projektowanego zbiornika retencyjnego „Brodziaki”.

Zgodnie z Programem małej retencji Województwa Lubelskiego (Aktualizacja: US. Melwodprojekt, 29.09.2004), przewiduje się realizację zbiornika retencyjnego na rzece Czarna Łada – „Brodziaki”, o funkcji m.in. rekreacyjnej. Zbiornik ten, w myśl programu, ma mieć pojemność 4.500tys.m³ i powierzchnię zalewu – ok. 180ha. Wobec braku ustaleń miejsca zapory i jej parametrów, jak też technicznej charakterystyki zbiornika, nie jest obecnie możliwe jednoznaczne wyznaczenie obszaru zalewu. W tej sytuacji, pozostawia się rezerwę terenu pod potencjalny zbiornik, wskazując jedynie miejsca możliwej lokalizacji ośrodków rekreacyjnych i układu dróg dojazdowych oraz głównych tras pieszych i rowerowych. Mogą one być realizowane w oparciu o walory ekologiczno-krajobrazowe doliny Czarnej Łady, niezależnie od realizacji zbiornika (wyprzedzając tę realizację).

Przyjmując założenia jw., wyznacza się:

- (1) Tereny możliwej lokalizacji ośrodków turystyczno-rekreacyjnych, wypoczynkowych (ich zasięg przestrzenny i ewentualne warunki ochrony powinny być skoordynowane z projektem zbiornika).
- (2) Układ dróg zbiorczych i ważniejszych lokalnych, obsługujących rejon i wiążących wskazane ośrodki z usługami rekreacyjnymi rejonu zapory i miastem oraz ośrodkiem rekreacyjnym „Brodziaki”.
- (3) Układ ważniejszych tras pieszych i rowerowych, o funkcjach komunikacyjnych i rekreacyjnych, z trasą główną wzdłuż programowanego zalewu, wiążącą miasto z ośrodkami turystyczno-rekreacyjnymi.
- (4) Tereny leśne w obszarze (w tym – zalesienia wydmy).

Uwaga: Zapora zbiornika znajdzie się prawdopodobnie w granicach Miasta Biłgoraja, sam zbiornik w Gminie, stąd jest to potencjalnie przedsięwzięcie wspólne, wymagające też szczególnie ścisłej koordynacji zagospodarowania.

Obszar W 7 – tereny wsi Wola Duża i Mała. Dojazd trasą krajową na Zwierzyniec, Zamość oraz drogami lokalnymi. Możliwa jest obsługa przez centrum usługowe obszaru sąsiedniego U4, pod warunkiem wzbogacenia tego centrum o usługi i funkcje rekreacyjne. Rekreacyjną bazą obszaru są otaczające lasy i ciek wodne.

Obszar W 8 – tereny wsi śródleśnej Rapy Dylańskiej, w granicach obszaru niezalesionego. Dojazd drogami lokalnymi od trasy krajowej na Zwierzyniec, Zamość. Dla obsługi obszaru możliwe jest wykorzystanie ośrodka usługowego W9. Bazą rekreacyjną obszaru są otaczające lasy oraz ciek wodne, odpowiednio przystosowane.

Obszar W 9 – tereny wsi Dyle, Ignatówka, Kajetanówka. Dojazd drogami lokalnymi od trasy krajowej na Zwierzyniec, Zamość. Możliwa lokalizacja rekreacyjnego ośrodka usługowego w rejonie wsi Dyle. Pomiędzy wsią Dyle a Ignatówka i Kajetanówka możliwa lokalizacja terenów i urządzeń, usług rekreacyjnych (atrakcji turystycznych). Rekreacyjną bazą obszaru jest bezpośrednie sąsiedztwo Roztocza oraz Szczebrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego, w tym otaczające lasy i bogata rzeźba terenu.

Obszar Wolaniny – wykorzystując naturalne predyspozycje i potencjały teren dla lokalizacji szeroko rozumianej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, dopuszcza się zabudowę kubaturową dla obsługi ww. działalności w postaci budynków mieszkalnych, usługowych i innych towarzyszących, zabezpieczających rozwój i potrzeby wskazywanemu zagospodarowaniu przestrzennemu. Użytkowanie terenu „Wolaniny” sformułowane w ustaleniach miejscowego planu w szczególny sposób musi uwzględniać położenie obszaru w sąsiedztwie doliny cieku Ratwica zarówno pod kątem możliwości geologiczno-inżynierskich lokalizacji zabudowy, jak i konieczności ochrony walorów i zasobów przyrodniczych. Oznacza to konieczność realizacji optymalnych zabezpieczeń naturalnych stosunków

wodnych, gospodarki odpadami, wysokiego standardu jakościowego powietrza atmosferycznego. Dopuszcza się zatem w wyznaczonym terenie zabudowę usługowo-mieszkaniową, zapewniającą obsługę określonego użytkownika, o następujących wskaźnikach zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2500m²,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- maksymalna wysokość budynków 12m a liczba kondygnacji nadziemnych – dwie.

5.3. Obszary częściowo urbanizowane

Do obszarów częściowo urbanizowanych wlicza się również części zabudowywane terenów o dominującej funkcji rolniczej R1 i R2. Ich rolnicza przestrzeń produkcyjna - pola orne ze względu na stosunkowo najlepsze gleby - pozostaje w strefie obszarów otwartych, niezabudowanych.

Obszar R1 – tereny zabudowy (zainwestowania) wsi Sól i Kolonia Sól. Ze względu na proponowaną funkcję całego obszaru, tj. dominującą funkcję rolniczą, priorytet zabudowy we wsi powinny mieć budynki z nią związane. Zarazem jednak, biorąc pod uwagę, że jest to wieś podmiejska, o rosnących funkcjach miejskich, zasadne jest dopuszczenie w strukturze tej wsi do utrzymania i rozwoju obiektów miejskich – domów mieszkalnych, usług i obiektów produkcyjnych - pod warunkiem ich niekolizyjności ze środowiskiem i funkcją dominującą. Wśród funkcji uzupełniających nie należy wykluczać również rekreacji, rozwijanej na bazie doliny i rzeki Łady oraz sąsiedztwa lasów. W strukturze wsi Sól wskazuje się miejsca na dalszy rozwój podmiejskiego zespołu usługowego (koncentracji usług) - na szlaku istniejącej drogi krajowej na Stalową Wolę, tradycyjnego kierunku rozwoju Biłgoraja.

Zgodnie z powyższym ustala się następujące kierunki, zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) wydziela się w obrębie obszaru funkcjonalno-przestrzennego R1 strefę urbanizacji polegającej na utworzeniu nowego terenu zainwestowania urbanistycznego o funkcji mieszkaniowo-usługowej; powiązanego komunikacyjnie, infrastrukturalnie i funkcjonalnie z dotychczasową zabudową wsi Sól i Kolonia Sól,
- 2) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego omawianej strefy należy uwzględnić:
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wg projektowanych funkcji:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca – 1000m²,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza – 500m²,
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa – 1500m²,
 - zabudowa usługowa – 1000m²,
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 25% dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej.

Obszar R2 – tereny zabudowy (zainwestowania) części wsi Dereźnia i Wola Dereźniańska. Rolnicza przestrzeń produkcyjna między tymi wsiami jest częścią terenów otwartych gminy jw. Natomiast zabudowa wsi jest częściowo miejska - Dereźnia: na granicy obszaru U 2 oraz Wola Dereźniańska w strukturze obszaru W 5. Z tego względu funkcjami tych wsi będzie więc odpowiednio funkcja miejska i funkcja rekreacyjna, ale tylko do granic niekolizyjności z dotychczas podstawową funkcją rolniczą. Zakłada się, że obszar R 2 będzie dostępny przez dotychczasowy układ dróg lokalnych w tym rejonie, powiązanych z trasami krajowymi - wylotowymi z miasta na kierunkach W i S.

6. STRUKTURA TERENU – KOMUNIKACJA

Należy lepiej wykorzystać istniejącą linię kolejową normalnotorową (biegnącą równolegle do linii H-S), łączącą Biłgoraj z Zamościem i Centralnym Okręgiem Przemysłowym (Stalowa Wola, Tarnobrzeg i in.), dla powiązań gminy z regionem, poprzez dążenie do jej aktywizacji i pełniejsze

wykorzystanie istniejących na terenie gminy przystanków (w Ciosmach, Dąbrowicy i Hedwiżynie). Rejony przystanków tej kolei włącza się w proponowaną nową strukturę funkcjonalną gminy jako istotne węzły struktury (i aktywności inwestycyjnej).

6.1. Trasy krajowe

Trasę krajową W - Z (droga wojewódzka nr 858): Zamość - Biłgoraj - Zarzecze (biegnącą równoległe do kolei jw.), o istotnym również znaczeniu regionalnym i rozwojowym dla miasta i gminy Biłgoraj, proponuje się usprawnić poprzez przełożenie jej fragmentów na odcinkach szczególnie kolizyjnych, tj.:

- ominięcie centrum miasta Biłgoraja i jej wytrasowanie - w granicach miasta - równoległe do torów kolejowych (zgodnie z propozycją Studium miasta Biłgoraja),
- ominięcie wsi Sól i przeniesienie trasy na jej nowy niekolizyjny, prosty przebieg przez rejon wsi Dąbrowica,
- ominięcie wsi Hedwiżyn i przeniesienie tego odcinka na południe od wsi (przy granicy administracyjnej gminy),

jak też techniczne jej usprawnienie przez poszerzenie jezdni i utwardzenie poboczy. **Droga ta stanowi podstawowy element układu komunikacyjnego terenów wyznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Stary Bidaczów.**

Trasę krajową N-S (droga wojewódzka nr 835): Lublin - Biłgoraj - Przemyśl, także o istotnym znaczeniu regionalnym i rozwojowym dla miasta i gminy Biłgoraj, proponuje się usprawnić poprzez jej modernizację do pełnych parametrów III klasy technicznej, w tym utwardzenie poboczy. Ale również przełożenie jej przebiegu na kolizyjnym odcinku wsi Korczów - utworzenie obwodnicy tej wsi po jej zachodnim obrzeżu, jak na rysunku. (Wskazywana w studium miasta obwodnica, biegnąca po zachodniej granicy miasta i wzdłuż wsi Dereźnia nie wydaje się być uzasadniona).

Droga wojewódzka nr 835 jest główną częścią układu komunikacyjnego zapewniającego obsługę komunikacyjną dla terenów nowego zainwestowania urbanistycznego w miejscowości Korytków Duży, które bezpośrednio sąsiadują z wymienioną trasą. Jednocześnie pośrednio jest częścią układu komunikacyjnego obsługującego Korczów.

6.3. Drogi lokalne

Proponuje się sukcesywną poprawę techniczną i funkcjonalną układu dróg lokalnych. Przede wszystkim należy udrożnić powiązania wszystkich aktywizowanych obszarów: U 1-U 4 i W 1-W 9 z centrum Biłgoraja oraz poszczególnych obszarów jw. między sobą, szczególnie dotyczy to obszarów sąsiadujących.

Wskazane jest również umożliwienie powiązań między ośrodkami gminy z pominięciem miasta Biłgoraja, zwłaszcza jego centrum (potencjalnie przeciążonego komunikacją). Wskazane w rysunku planu propozycje powiązań należy traktować jako jedną z możliwości, nie wykluczając wskazań korzystniejszych w oparciu o szczegółowe badania terenu i warunków technicznych.

6.4. Ścieżki rowerowe

Podobnie należy rozwiązać sieć ścieżek rowerowych, szczególnie istotnych w rejonie przekształcanym na turystyczno - rekreacyjny. Ścieżki rowerowe powinny wiązać aktywizowane obszary U 1-U 4 i W 1-W 9 z centrum Biłgoraja oraz poszczególne obszary jw. między sobą.

Wysoko wskazane jest również tworzenie szlaków rowerowych, spacerowych i krajoznawczych, pełniących głównie funkcje rekreacyjne; szlaki te powinny prowadzić przede wszystkim ze wsi rekreacyjnych do pięknych krajobrazowe i ciekawych kulturowo miejsc gminy i rejonu.

Pożądane jest, aby wszystkie ścieżki rowerowe były wydzielone przestrzennie (niekolizyjnie z ruchem samochodowym), aby były bezpieczne, zdrowe i zachęcające do używania roweru. Pożądane jest również, aby szlakom tym towarzyszyły usługi turystyczne, gastronomiczne, itp. Zakłada się, że sieć ścieżek będzie towarzyszyła drogom lokalnym (pod warunkiem separacji od ruchu samochodowego), ale także będzie prowadzona wszelkimi innymi dostępnymi szlakami (duktami leśnymi, itp.).

6.5. Szlaki i ciągi piesze

Przyjmując, że wędrówki piesze są jedną z głównych form turystyki i rekreacji, i że od ich atrakcyjności zależy w dużej mierze atrakcyjność turystyczna i rekreacyjna ośrodków, proponuje się wprowadzenie w strukturę przestrzenną gminy gęstej sieci atrakcyjnych (i bezpiecznych) szlaków pieszych dla różnych upodobań użytkowników - turystów. Podobnie jak ścieżki rowerowe powinny one łączyć ośrodki turystyczne z miastem, między sobą, a także z atrakcyjnymi krajobrazowe i kulturowo obszarami i obiektami.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

7.1. Ogólny poziom infrastruktury

Biorąc pod uwagę strategiczny cel przekształcenia większości obszaru gminy w atrakcyjne tereny wypoczynkowe i ośrodki rekreacji, konieczny będzie wysoki stopień wyposażenia gminy w nowoczesne funkcjonalnie systemy infrastruktury technicznej.

7.2. System gospodarki wodno-ściekowej

- 1) Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska – głównie ochrony zasobów wód podziemnych o bardzo dobrej jakości, zagrożonych niekorzystnymi warunkami przepuszczalnych warstw ochronnych - uzasadniają konieczność zaopatrzenia w wodę wszystkich wsi i obszarów urbanizowanych, włączenia ich w zorganizowany funkcjonalny system wodociągów wiejskich, składający się z ujęć wód podziemnych, stacji wodociągowych oraz sieci przesyłowych.
- 2) Wsie i tereny podmiejskie miasta Biłgoraja, z uwagi na bliskie sąsiedztwo oraz konieczność zabezpieczenia dostaw wody w warunkach specjalnych, należy powiązać w układy sieciowe i źródłowe z układem wodociągowym miasta.
- 3) Obejmuje się ochroną tereny zasobów wód podziemnych w rejonie wsi Cyncynopol - Dyle na potrzeby przyszłościowego źródła zaopatrzenia w wodę miasta Biłgoraja.
- 4) Uwarunkowania wynikające z konieczności ochrony wód podziemnych i ochrony środowiska powodują konieczność realizacji zorganizowanego funkcjonalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych.
- 5) Podstawowym kierunkiem realizacji systemu będzie przewodowa kanalizacja sanitarna oraz wiejskie oczyszczalnie ścieków mechaniczno-biologiczne z procesem technologicznym oczyszczania o maksymalnie dużym stopniu redukcji zanieczyszczeń dla zapewnienia czystości odbiorników wód pościekowych, rzek i cieków wodnych o bardzo małych przepływach, znajdujących się w obszarze gminy.
- 6) Analogicznie jak w przypadku wodociągu, zaleca się powiązanie układów przesyłowych ścieków ze wsi położonych w najbliższym sąsiedztwie miasta Biłgoraja z systemem kanalizacji i zmodernizowanej oczyszczalni miasta (posiadających rezerwy przepustowości).
- 7) Nowe tereny zainwestowania urbanistycznego należy objąć i włączyć w gminne systemy gospodarki wodno-ściekowej lub stosować indywidualne układy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

7.3. System gazyfikacji i ciepłownictwa

Ekologiczne uwarunkowania i ochrona środowiska przed zanieczyszczeniami powietrza atmosferycznego powodują konieczność korzystania dla celów bytowo – gospodarczych i ciepłownictwa z gazu ziemnego przewodowego przy pomocy realizowanego obecnie systemu funkcjonalnego gazyfikacji gminy.

Uznaje się za celową adaptację istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej gazu WC/średniego ciśnienia zlokalizowanej w pomocnym obszarze miasta dla obsługi zarówno miasta jaki i gminy.

Zaleca się również korzystanie dla celów ciepłownictwa z gazu bezprzewodowego propanowo-butanowego, oleju opałowego oraz ze źródeł energii niekonwencjonalnych i odnawialnych - słońca, wiatru.

Zgodnie z ustawą "Prawo energetyczne" (Dz.U. nr 54 z 1997r.) Zarząd Gminy winien opracować projekt planu zaopatrzenia gminy w ciepło.

7.4. System usuwania i utylizacji odpadów stałych

Uznaje się za właściwe, aby w celu usuwania i utylizacji odpadów stałych wykorzystywać nadal istniejące komunalne wysypisko śmieci dla miasta Biłgoraja we wsi Korczów z przeznaczeniem również dla obsługi gminy.

Adaptuje się strefę ochronną wysypiska o wielkości 1000m; jej ewentualne i pożądane zmniejszenie będzie możliwe po wykonaniu odpowiednich analiz i opracowań udowadniających mniejszy zasięg zagrożenia.

Z uwagi na ochronę wód podziemnych ustala się konieczność skutecznego odizolowania niecki wysypiska od podłoża.

7.5. Energia elektryczna

Zabezpiecza się odpowiedni pas terenu pod realizację planowanej linii wysokiego napięcia 400kV relacji Rzeszów - Biłgoraj - Zamość, po trasie uzgodnionej z zarządcą sieci, z modyfikacjami wynikającymi z wymogów ochrony środowiska, krajobrazu i warunków ustawy "Prawo energetyczne". Ustalenia tego działu obrazuje rysunek "Infrastruktura techniczna".

9. WARUNKI REALIZACJI

1. Narzędziem realizacji studium są plany zagospodarowania przestrzennego terenów gminy i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Warunkiem osiągnięcia zamierzonych celów restrukturyzacji funkcjonalnej gminy i związanego z tym podniesienia poziomu jej kultury przestrzennej i jakości życia, jest:

objęcie planami zagospodarowania przestrzennego wszystkich obszarów urbanizowanych, tj. U 1-U 4 oraz W 1-W 9; a także obszarów przeznaczonych do zabudowy w obszarach R 1-R 2; plany powinny być opracowane z uwzględnieniem zaleceń studium, w skali dającej możliwość skutecznej koordynacji przestrzennej powstających i programowanych inwestycji.

Biorąc pod uwagę eksponowane położenie i podmiejską (w istocie – miejską) funkcję obszarów, planami miejscowymi należy objąć:

- w obszarze U 1: całość terenów przeznaczonych pod funkcje osadnicze i usługowe wsi Dąbrowica oraz teren wsi Zagrody Dąbrowickie (przeznaczonej do przekształcenia w wieś letniskową), wraz z terenami rekreacyjnymi;
- w obszarze U 2: całość terenów przeznaczonych pod funkcje osadnicze i usługowe wsi Dereźnia Zagrody, Dereźnia Solska i Dereźnia Majdańska oraz wsi Okrągłe i Koerczów;
- w obszarze U 3: całość terenów przeznaczonych na funkcje osadnicze i usługowe wsi Gromada, wraz z terenami pod usługi po zachodniej stronie obecnej drogi 835 oraz wsi Majdan Gromadzki, wraz z terenami rekreacyjnymi;
- w obszarze W 6: wskazane tereny pod ośrodki rekreacyjne, w miarę powstających potrzeb.

Planami miejscowymi należy objąć wszystkie tereny wskazywane do zabudowy niniejszą zmianą studium. Plany powinny być opracowane w dowolnym czasie i kolejności uzależnionej od potrzeb społecznych mieszkańców gminy. Należy również przyjąć w planach zasadę najbardziej minimalnego przekształcania terenów leśnych w tereny budowlane tzn. powierzchnia biologicznie czynna przynajmniej w 50% powinna pozostać lasem.

2. Wskazane jest opracowanie studium specjalistycznego i szczegółowego programu społeczno - ekonomicznego (elementu strategii) rozwoju funkcji rekreacyjnej w granicach gminy, tj. obszarów W1-W9, w tym zwłaszcza:
 - zasad ewolucyjnego przekształcenia struktury wsi tej strefy,
 - narastanie programu usług i urządzeń rekreacyjnych,
 - szczegółowego wyznaczenia lokalnych dróg kołowych, sieci ścieżek rowerowych i szlaków pieszych.
3. Wskazane jest opracowanie programów dot. rozwoju wodociągów, kanalizacji, gazyfikacji i ucieplnienia całości obszaru gminy w myśl propozycji studium.
4. Wskazane jest również wzmożenie roli koordynacyjnej i promocyjnej gminy w strukturze jej urzędu, w dziedzinie rozwoju i realizacji polityki przestrzennej. Bez odpowiednio silnej ponaddziałowej koordynacji działań i ich skutecznej promocji są małe szanse osiągnięcia oczekiwanych efektów, wykorzystania wyjątkowych potencjałów rozwojowych gminy.
5. Narzędziem promocji gminy Biłgoraj powinien być odpowiedni Informator o możliwościach i kierunkach rozwoju gminy (folder), opracowany i opublikowany w oparciu m. in. o ustalenia studium.

10. UZASADNIENIE PRZEJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Zmiana dokumentu Studium dotyczy ustalonych w Uchwale Nr XI/62/99 Rady Gminy w Biłgoraju z dnia 7 lipca 1999r. obszarów na terenie gminy Biłgoraj. Projektowana zmiana polityki przestrzennej określonej w dokumencie z 1999r. uwzględnia kilkunastoletni okres przekształceń sfery społeczno-gospodarczej w rejonie biłgorajskim. Jest jednocześnie odzwierciedleniem procesów, mechanizmów i zjawisk, które dokonują się w wyniku realizacji Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007–2013 w ramach środków unijnych. Wyrazem zmian sfery społeczno-demograficznej i gospodarczej jest zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne, które mają być przedmiotem zainteresowania kapitału na lokalizację nowych przedsięwzięć, działalności i funkcji terenu.

Podstawowym czynnikiem determinującym rozwój przestrzenny gminy jest typowe zjawisko „rozlewania się” miasta (*urban sprawl*) ze względu na brak terenów do nowego zainwestowania urbanistycznego w Biłgoraju. Korekta dotychczasowej polityki przestrzennej gminy nie wynika przeto ze wzrostu zapotrzebowania na nowe tereny przez mieszkańców gminy, gdzie przewiduje się umiarkowane niewielki przyrost liczby ludności, a „zewnętrzne” potrzeby w tym zakresie. Zmiany polityki przestrzennej sformułowanej w dotychczasowym Studium dotyczą:

- 1) rejonu miejscowości Sól – gdzie na obszarze niemal 400ha ustalono nowe zasady polityki przestrzennej i proponuje się realizację zainwestowania urbanistycznego „drugiej” lub „nowej” Soli, bowiem w istniejącej miejscowości wyczerpały się możliwości przestrzennego rozwoju, określając zmianę dotychczasowej rolniczej funkcji terenu na mieszkaniowo-usługową uwzględniono ekofizjograficzne, przestrzenne i infrastrukturalne uwarunkowania realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej,
- 2) rejon śródleśnej osady Wolaniny, gdzie w oparciu o istniejącą zabudowę projektowana jest funkcja usług turystycznych, rekreacyjnych z dopuszczeniem realizacji pojedynczych budynków mieszkalnych,
- 3) Korytków Duży – dwa obszary, gdzie planuje się realizację:
 - zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 835, na terenach w obecnie obowiązującym Studium wykorzystywanych rolniczo,
 - zabudowy produkcyjno-usługowej w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2925L, przeznaczonej do rozwoju działalności przemysłu drzewnego.

Projektowane zmiany Studium, to głównie wynik społecznego zapotrzebowania na nowe użytkowanie terenu, funkcje, których realizacja będzie korzystnie wpływać na rozwój rejonu

biłgorajskiego w skali lokalnej i ponadlokalnej. Oto główne zmiany w sferach: przestrzennej i społeczno-gospodarczej, które będą wywołane w wyniku realizacji ustaleń Studium:

- przewidywany przyrost – głównie w rejonie Soli – ilości działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową – około 400 szt.,
- prognozowany przyrost ludności w nowej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – około 1800 osób,
- przewidywany przyrost terenów pod realizację funkcji usługowo-produkcyjnej przeliczony na działki budowlane – około 50 szt.;
- proporcjonalny do planowanych nowych terenów budowlanych rozwój infrastruktury technicznej, co umożliwi również poprawę standardów zamieszkiwania w istniejących zespołach urbanistycznych.

Planowana zmiana polityki przestrzennej dotyczy przede wszystkim wyznaczenia nowych terenów budowlanych, a nie funkcji terenu, bowiem w tym zakresie jest to kontynuacja istniejących. Wyodrębnienie nowych obszarów zainwestowania urbanistycznego, szczególnie w rejonie Soli, tworzy pod względem ilościowym, jak i jakościowym możliwość dynamizacji wszystkich trzech sfer: społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Wszystkie są ze sobą powiązane i tworzą spójną całość przestrzenno-gospodarczą, gdzie wszystkie procesy się albo przenikają, albo są od siebie uzależnione, albo są zdeterminowane. W kontekście urbanistycznym wyznaczenie nowych terenów zainwestowania ma charakter zabudowy podmiejskiej Biłgoraja, zaś w aspekcie przestrzennym jest „rozlewaniem się” miasta na otaczające tereny sąsiednie, gdzie występują dogodne warunki do realizacji nowego przeznaczenia terenu.

Podjęta przez Radę Gminy uchwała Nr XXII/132/12 z dnia 30 kwietnia 2012 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium jest wynikiem dynamicznych przeobrażeń będących rezultatem ciągłego rozwoju społeczno-gospodarczego rejonu biłgorajskiego. Przyjęta w 1999 r. polityka przestrzenna gminy Biłgoraj zawierała ostrożne podejście do gospodarowania przestrzenią, bo wówczas takie były potrzeby na tereny inwestycyjne. Rozwój we wszystkich strefach gminy wymagał już kilkukrotnej zmiany planowanego przeznaczenia terenów pod szeroko rozumianą działalność budowlaną. Stałym ograniczeniem zmian planistycznych są uwarunkowania ekofizjograficzne, a przede wszystkim konieczność zachowania zwartości i integralności obszaru Natura 2000 PLB060008 Puszcza Solska, GZWP Nr 407 Chełm – Zamość i GZWP Nr 428 Dolina Kopalna Lubaczów – Biłgoraj oraz warunki hydrogeologiczne zabudowy na obszarze Równiny Biłgorajskiej.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Biłgoraj wyodrębniona w Studium uchwalonym w 1999 r. obejmuje następujące strefy funkcjonalne:

- strefa urbanizacji to obszary, w których proponuje się rozwój funkcji miejskich; budownictwo mieszkaniowe, biznesu, obiektów produkcyjnych, usług, oznaczone symbolami U1 – U4;
- strefa dominującej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, gdzie proponuje się wprowadzić możliwie intensywną funkcję rekreacyjno-wypoczynkową (m.in. wypoczynek weekendowy, pobytowy, agroturystykę) oznaczoną symbolem W1-W9;
- strefa dominującej funkcji rolniczej, gdzie obszary częściowo urbanizowane posiadają głównie dominującą funkcję rolniczą, oznaczoną symbolami R1 i R2;
- pozostałe tereny – strefa ekologiczna, obejmująca pozostałe tereny otwarte w tym głównie lasy.

Projektowana zmiana Studium dotyczy 13 obszarów przestrzennie rozmieszczonych w gminie w dwóch sektorach: (1) północnym i (2) południowym. W relacji do wyodrębnionych stref funkcjonalno-przestrzennych planowane zagospodarowanie dotyczy strefy urbanizowanej (U) i rekreacyjno-wypoczynkowej (W). Rozkład projektowanych zmian studium przedstawia się następująco:

1. Strefa U obejmuje:

- U2, w której znajdują się projektowane zmiany: Dereźnia Solska, gdzie dwa fragmenty terenu (ZL) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (2-MN,U; 3-MN,U), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy; Dereźnia Majdańska, tereny w obowiązującym studium ZL (las i zalesienia), planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (4-MN), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy; Korezów, gdzie wyznaczono tzw. „drugą linię zabudowy” (4-MN,U) w miejscowości po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 835 oraz od południa (5-MN,U).

2. Strefa W obejmuje:

- W2, gdzie znajduje się projektowana zmiana w miejscowości Korytków Duży: rozszerzenie usług sakralnych w sąsiedztwie istniejącej świątyni (UK),
- W4, gdzie projektowany jest niewielki zespół osiedleńczy (2-MN) we wsi Dąbrowica, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi Biłgoraj – Bukowa,
- W5, w obrębie którego projektowane są zmiany Studium w miejscowościach: Stary Bidaczów, gdzie niewielki fragment terenu przeznacza się do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3-MN) jako kontynuacja istniejącej zabudowy wsi; Ruda Solska, w obrębie której zmiana dotyczy terenów użytkowanych rolniczo na użytkowanie osadnicze w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjno-wypoczynkowej (2-MN,ML) w sąsiedztwie drogi gminnej Ruda Solska – Ruda Zagrody,
- W6, znajdująca się w południowo-wschodnim sektorze gminy, gdzie projektowane są następujące zmiany Studium: Smólsko Duże, w którym projektowane są zmiany w trzech terenach: Wyznaczony duży teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjno-wypoczynkowej i usługowej (4-MN,ML,U) w sąsiedztwie drogi dojazdowej do pól; równoległy do obecnej zabudowy miejscowości na gruntach rolnych; Skrawek terenu przy granicy gminy z gminą Księżpól, przeznaczony do rozwoju terenów produkcyjnych (P,U) – przerób drewna; Fragment terenu bezpośrednio sąsiadujący z drogą wojewódzką nr 835 wykorzystany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (6-MN,U); Smólsko Małe, kontynuacja przestrzenna i funkcjonalna miejscowości Smólsko Duże, gdzie projektowana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjno-wypoczynkowej i usługowej (5-MN,ML,U) wzdłuż drogi gminnej Brodziaki – droga wojewódzka nr 835.

Przestrzenne rozmieszczenie projektowanych zmian zagospodarowania wskazuje na atrakcyjność terenu dla proponowanych funkcji oraz rozbieżność z dotychczasowym przeznaczeniem. W sektorze południowym, gdzie w obowiązującym Studium wyznaczono rozległe obszary pod działalność rekreacyjno-turystyczną, która w praktyce planistycznej nie jest realizowana (małe atuty lokalizacyjne i niezrealizowana budowa zbiornika „Brodziaki”). Właściciele działek natomiast wykazują zainteresowanie głównie budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym i usługowym. Tak więc weryfikacja nietrafnej polityki przestrzennej „nakierowanej” głównie na rozwój funkcji rekreacyjno-turystycznej „wzmocnionej” ochronno-ekologiczną powoduje konieczność zmiany Studium i dostosowanie go do rzeczywistych potrzeb rozwoju społeczno-gospodarczego. Gdy w 1999 r. uchwalano Studium nie przewidziano potrzeb przestrzennych wynikających z rozwoju gospodarczego miasta i gminy Biłgoraj, które pociągają za sobą potrzeby terenowe z zakresu mieszkalnictwa i usług komercyjnych.

Należy zwrócić uwagę na projektowany rozwój przestrzenny wymienianych miejscowości. Planowana zabudowa jest kontynuacją lub/i uzupełnieniem istniejącego zagospodarowania, przede wszystkim w zakresie mieszkalnictwa i usług. Nowe tereny budowlane wyznaczono w strefach obecnie użytkowanych rolniczo i w kilku przypadkach zagospodarowanych leśnie, co będzie wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na budowlane. Wszystkie nowe tereny przeznaczone pod projektowaną zabudowę położone są w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego dróg publicznych.

W odpowiedzi na wymogi znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszą zmianą studium wprowadzono do jego treści bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Kierunki rozwoju przestrzennego wyznaczone w zmianie uwzględniają wyniki tego bilansu, przeznaczając pod zabudowę tereny o nieprzekraczającej dopuszczalnej ustawowo powierzchni – ok. 150 ha z 258,9 ha możliwych do wyznaczenia.