

Etap wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany Studium

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Ułęż

z dnia 2024 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UŁĘŻ

TEKST UJEDNOLICONY

ZATWIERDZONE UCHWAŁĄ NR XXIX/157/2000
RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 20 LISTOPADA 2000 R.,
ZE ZMIANAMI WPROWADZONYMI:

- I - UCHWAŁĄ NR VIII/49/2003 RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 24 CZERWCA 2003 R.
- II - UCHWAŁĄ NR XL/199/06 RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 28 CZERWCA 2006 R.
- III - UCHWAŁĄ NR XXVI/141/08 RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 8 GRUDNIA 2008 R.
- IV - UCHWAŁĄ NR XXVI/108/13 RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 31 STYCZNIA 2013 R.
- V - UCHWAŁĄ NR VI/27/15 RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 21 MAJA 2015 R.
- VI - UCHWAŁĄ NR X/40/15 RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 20 PAŹDZIERNIKA 2015 R.
- VII - UCHWAŁĄ NR XXI/108/16 RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 20 GRUDNIA 2016 R.
- VIII – UCHWAŁĄ NR IV/19/19 RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 01 LUTEGO 2019 R.**
- IX – UCHWAŁĄ NR .../.../23 RADY GMINY UŁĘŻ Z DNIA 2024 R.**

LUBLIN 2023 R.

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. Maria Kawałko	zagadnienia rekreacji i turystyki główny projektant
mgr inż. arch. Zofia Rauch	zagadnienia przestrzenne, kulturowe, krajobrazowe, programowe
mgr inż. arch. Anna Julita Rentflejsz	zagadnienia przestrzenne, kulturowe, krajobrazowe, programowe
mgr Jacek Babuchowski	zagadnienia przyrodnicze i ekologiczne
mgr inż. Irena Majerowska	zagadnienia dotyczące rolnictwa
mgr inż. Janina Łoboda	zagadnienia komunikacji
mgr inż. Edward Pomorski	zagadnienia infrastruktury sanitarnej
mgr inż. Jerzy Żaliński	zagadnienia elektroenergetyki i telekomunikacji

Zmiany studium zostały opracowane przez:

*Zakład Projektowo-Budowlany
Pracownię Projektowo-Studialną
EKO-PLAN w Lublinie.*

Zespół autorski:

mgr inż. Marek Kozłowski – Główny Projektant,

mgr inż. Anita Nankiewicz

mgr inż. Katarzyna Kasiak

mgr inż. Ewa Kasprzak

mgr Gustaw Obel

mgr Jolanta Kulik

inż. Maciej Kozłowski

*Zmiany wprowadzane w tekście zostały wyróżnione innym kolorem czcionki, kursywą oraz opatrzone *.*

VII. Zmianę studium zainicjowaną Uchwałą Nr XV/74/16 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 maja 2016 r. opracowano w Pracowni Urbanistyczno-Architektonicznej „WIDOK” mgr inż. arch. Anna Muzyka w Lublinie. Tekst studium nie wymaga uzupełnień i korekt. Zmianę studium wyróżniono na ujednoliconym rysunku studium, będącym załącznikiem Nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium.

VIII. Zmiana studium została sporządzona na podstawie Uchwały Rady Gminy Ułęż Nr XXVIII/189/18 z dnia 23 marca 2018r. i stanowi aktualizację ustaleń studium w zakresie uwarunkowań zagospodarowania i kierunków rozwojowych.

Studium opracowano w Pracowni Urbanistyczno-Architektonicznej „WIDOK” mgr inż. arch. Anna Muzyka w Lublinie. Zmianę w tekście Studium (zał. Nr 1) wyróżniono kursywą, czcionką w kolorze zielonym. Zmianę studium wyróżniono obrysem koloru różowego i czcionką w ww. kolorze, na ujednoliconym rysunku studium w skali 1:10 000, stanowiącym zał. Nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium.

IX. Zmiana studium została sporządzona na podstawie Uchwały Rady Gminy Ułęż Nr LI/280/23 z dnia 29 marca 2023r. i stanowi aktualizację ustaleń studium w zakresie uwarunkowań zagospodarowania i kierunków rozwojowych.

Studium opracowano pod kierunkiem urbanisty mgr Bogumiła Postawskiego w Lublinie (członka Towarzystwa Urbanistów Polskich nr wpisu - 5048). Zmianę w tekście Studium (zał. Nr 1) wyróżniono kursywą, czcionką w kolorze fioletowym. Zmiany studium IX edycji, wyróżniono obrysem koloru malinowego, wraz z odrębną legendą na ujednoliconym rysunku studium (obejmującym zgodnie z pierwotnym założeniem projektowym - łącznie uwarunkowania i kierunki rozwojowe) w skali 1:10 000, stanowiącym zał. Nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium.

Spis treści

I. INFORMACJE OGÓLNE.....	6
1. Wstęp.....	6
2. Cel i zadania Studium u.ik.z.p. gminy.....	7
3. Podstawa formalno - prawna opracowania.....	9
II. UKŁAD FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNY	10
1. Uwarunkowania ponadlokalne.....	10
1.1. Powiązania funkcjonalne.....	10
1.2. Istniejąca sieć dróg publicznych.....	10
1.3. Położenie Gminy.....	11
2. Charakterystyka Gminy	11
3. Uwarunkowania istniejącego stanu zagospodarowania.....	12
4. Założenia koncepcji przekształceń i rozwoju układu.....	12
4.1. Projektowane elementy struktury przestrzennej Gminy.....	12
4.2. Przekształcenia osadnictwa.....	12
4.3. Polityka przestrzenna w zakresie osadnictwa.....	15
III DEMOGRAFIA.....	17
1.Uwarunkowania rozwoju	17
2. Rynek pracy.....	20
3. Cele główne warunkujące rozwój	20
IV. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	20
1. <i>Uwarunkowania zewnętrzne</i>	20
1.1. <i>Położenie gminy w systemie przyrodniczym województwa lubelskiego</i>	20
1.2. Położenie gminy w systemie <i>ochrony wód</i>	20
2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe	22
2.1. Charakterystyka elementów środowiska przyrodniczego.....	22
2.2. Walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy	27
2.3. Ocena stopnia przekształcenia środowiska przyrodniczego.	28
3. Kierunki eksploatacji zasobów naturalnych.....	34
3.1. Gospodarka wodna	34
3.2. Użytkowanie gleb	34
3.3. Eksploatacja surowców mineralnych	34
3.4. Gospodarka leśna.....	35
4. Stan ochrony środowiska	35
4.1. Ochrona wód.....	35
4.2. Gospodarka odpadami.....	35
4.3. Ochrona przyrody i krajobrazu	36
4.4 Ochrona przeciwpowodziowa.....	36
5. Funkcjonowanie krajobrazu.....	37
5.1. Ewolucja krajobrazu	37
5.2. Funkcjonowanie ekosystemów.....	37
5.3. Rodzaje i struktura układów ekologicznych	38
5.4. Zagrożenia systemu ekologicznego	39
6. Możliwości ekologicznego rozwoju gminy.....	39
7. Kierunki zmian w strukturze ekologicznej gminy.....	40
8. Rekultywacja środowiska i czynne sposoby przeciwdziałania degradacji.....	42
9. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy.....	43
9.1. Zasady strefowania.....	43
9.2. Charakterystyka i kierunki zagospodarowania (użytkowania) stref	44
V. ELEMENTY PROGRAMOWE ROZWOJU GMINY	54
1. Struktura własności terenu	54
2. Baza ekonomiczna.....	55
3. Rynek pracy.....	58
3.1 Usługi.....	59
4. Rekreacja.....	63

4.1. Uwarunkowania regionalne rozwoju rekreacji.....	63
4.2. Kierunki rozwoju rekreacji	63
5. Standardy życia i obsługi.....	65
6. Parametry i wskaźniki urbanistyczne.....	67
VI WARTOŚCI KULTUROWE	72
1. Stan zachowania zasobów kulturowych	72
1.1. Zespoły wpisane do rejestru zabytków:	72
2. Kolizje i zagrożenia.	73
3. Ogólne zasady ochrony zabytków w poszczególnych strefach konserwatorskich.	73
4. Obszary rehabilitacji i rewaloryzacji kulturowej.....	75
5. WYKAZ ZABYTKÓW PRAWNIE CHRONIONYCH I PROPONOWANYCH DO OCHRONY	77
6. Ochrona krajobrazu kulturowego.....	82
VII. ROLNICTWO I OBSZARY ROZWOJU ROLNICTWA	84
1. Tereny obsługi rolnictwa	85
2. Tereny produkcji rolnej	85
2.1. Tereny upraw rolniczych bez prawa zabudowy.....	85
2.2. Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy	86
2.3. Tereny trwałych użytków zielonych.....	86
2.4. Obszary rozwoju gospodarki rybackiej	88
3. Ocena zagrożeń i możliwości rozwoju.....	88
4. Kierunki rozwoju rolnictwa.....	89
5. Rozbudowa infrastruktury wiejskiej oraz poprawa obsługi wsi i rolnictwa.	91
6. Charakterystyka nowych technologii	91
VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	93
1. Komunikacja	93
1.1. Komunikacja drogowa	93
2. Uzbrojenie sanitarne	98
2.1. Zaopatrzenie w wodę	98
2.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych.....	102
3. Gospodarka cieplna i gazyfikacja	103
4. Gospodarka odpadami.....	105
5. Elektroenergetyka i telekomunikacja	106
5.1. Elektroenergetyka	106
5.2. Telekomunikacja.....	109
<i>IX. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.....</i>	<i>110</i>
<i>X. Obszary zdegradowane.....</i>	<i>110</i>
<i>XI. Tereny zamknięte.....</i>	<i>111</i>
<i>XII. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....</i>	<i>111</i>
<i>XIII. Bezpieczeństwo publiczne.....</i>	<i>112</i>
<i>XIV. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.....</i>	<i>112</i>
<i>XV. Interpretacja zapisu studium.....</i>	<i>114</i>
XVI. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTĘZĘ USTALEŃ STUDIUM.....	115
XVII. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	124

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Wstęp

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to opracowanie planistyczne określające cele i kierunki *długookresowej polityki* przestrzennej *gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Jego ustalenia winny uwzględniać zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, w ustaleniach Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) uchwalonego uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego dnia 29 grudnia 2015 r. poz. 5441 oraz w Strategii rozwoju lokalnego gminy na lata 2015-2020.*

Ustalenia zawarte w Studium *są wiążące dla organów gminy i nie mogą być naruszone* w sporządzanych *na jego podstawie* miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi – na mocy ustawy *z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, opracowanie *sporządzane obligatoryjnie dla obszaru gminy w granicach administracyjnych*, wyprzedzające *sporządzenie* miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium dotyczące gminy, jako element systemu planowania przestrzennego

W ustawie z dnia *27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* został określony system planowania przestrzennego, w którym odpowiednie opracowania planistyczne są sporządzane przez organa rządowe bądź samorządowe. W opracowaniach wykonanych przez organa rządowe tj. "Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju" oraz „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa”, określa się zadania rządowe, mające na celu realizację ponadlokalnych celów publicznych.

Opracowania sporządzane przez organa samorządowe gminy wchodzą w zakres tzw. planowania miejscowego *obejmują:*

1)"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego *gminy*", w którym określa się politykę przestrzenną gminy – sporządzane obowiązkowo dla obszaru gminy *w jej granicach administracyjnych*.

2)"Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego", w których ustala się przeznaczenie *terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby ich zagospodarowania* – sporządzane dla obszarów, w odniesieniu do których taki obowiązek *wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych* oraz obszarów wyznaczonych w studium *dla których gmina zamierza sporządzić plan, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne*.

Z planami miejscowymi *oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* ustawa wiąże dodatkowo obowiązek sporządzania "Prognozy *oddziaływania* na środowisko".

Spośród wymienionych wyżej opracowań planistycznych, jedynie plan miejscowy stanowi bezpośrednią podstawę decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki

przestrzennej. Jest przepisem gminnym, czyli prawem *miejscowym* ustanowionym przez gminę, powszechnie obowiązującym na obszarze gminy. Plan miejscowy stanowi podstawowy instrument kształtowania ładu przestrzennego. Studium gminy stanowi *podstawę ustaleń* planów miejscowych, *określa uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego*, co jest szczególnie ważne w sytuacji, gdy plany miejscowe będą sporządzane tylko dla wybranych części obszaru gminy.

Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności związanych z aktualnymi uwarunkowaniami rozwoju gminy.

2. Cel i zadania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W Studium następuje określenie w odniesieniu do całości gminy celów, uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z uwzględnieniem zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Wymaga to szerszej podbudowy; podjęcia przez organy samorządowe podstawowych decyzji politycznych w postaci ustalenia strategii rozwoju gminy.

Studium *gminy nie jest aktem prawa miejscowego*, ma charakter tzw. aktu kierownictwa wewnętrznego. Jego ustalenia nie będą skutkować w stosunku do podmiotów gospodarujących na obszarze gminy – osób fizycznych i prawnych (nie mogą stanowić podstawy decyzji administracyjnych dotyczących tych podmiotów). Będą natomiast obowiązywać *organy gminy*, ukierunkowując ich działania, w tym przede wszystkim działania w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Określenie w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi *podstawę dla sporządzanych projektów planów miejscowych*.

Stosownie do wymagań określonych w ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w studium powinny być uwzględnione uwarunkowania wynikające z:

– dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów - określone na podstawie wieloaspektowej analizy i oceny istniejącego stanu zagospodarowania oraz funkcjonowania gminy,

- *stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,*

- występowania terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów *odrębnych* tj. objętych ochroną prawną z uwagi na wartości przyrodnicze, kulturowe, bądź potrzebę zapewnienia odpowiedniej ochrony, jak w przypadku *obszaru chronionego krajobrazu czy obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.*

– stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, *wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego* (z czym wiąże się potrzeba szeroko rozumianej analizy zasobów środowiska i występujących zagrożeń z rozpoznaniem czynników wywołujących te zagrożenia),

– *stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,*

- *rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (dla województwa lubelskiego taki audyt nie został dotychczas sporządzony),*

- *warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia*

(w ich różnorodnych aspektach ocenianych z punktu widzenia społecznego, w kategoriach jakości środowiska przyrodniczego i otoczenia w miejscu zamieszkania, w tym warunków zdrowotnych, przyrodniczej i kulturowej atrakcyjności krajobrazu,

funkcjonalności i harmonijności układu przestrzennego, wielości szans na zatrudnienie i wybór pracy, poziomu dobrobytu i bezpieczeństwa mieszkańców itp.

- *zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,*
- *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*
 - * *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
 - * *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
 - * *możliwość finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
 - * *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,*
- *stanu prawnego* gruntów - jako istotnego uwarunkowania kształtowania zagospodarowania terenu, a w warunkach gospodarki rynkowej mogącego mieć zasadniczy wpływ na możliwości realizacji kierunków polityki przestrzennej i realny poziom osiągnięcia pożądanego celu rozwoju,
- *występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,*
- *występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,*
- *występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,*
- *występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,*
- *stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej i gospodarki odpadami,*
- *zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,*
- *wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.*

Rozpoznanie to powinno objąć również określenie zadań służących realizacji lokalnych celów publicznych (w tym zadań, które z racji występujących potrzeb powinny być podjęte oraz zadań, które gmina zamierza podjąć). Wymienione wyżej analizy i oceny pozwalają na postawienie diagnozy stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy, stanowiąc podstawę określenia celów rozwoju gminy, ustalenia hierarchii tych celów oraz sformułowania propozycji dotyczących generalnych zasad zagospodarowania obszaru gminy (ustalenia kierunków polityki przestrzennej).

Oprócz stworzenia studialno-analitycznych podstaw konstruowania planów miejscowych, ustalenia podjęte w wyniku studium umożliwią i ułatwią *organom* gminy przeprowadzanie ocen efektów uzyskiwanych w procesach gospodarki przestrzennej, a także kontrolowanie przydatności planów miejscowych, jako narzędzi tej gospodarki.

Cel i kierunki działania określone w studium mogą mieć szersze znaczenie i zastosowanie niż tylko stworzenie podstaw sporządzania planów miejscowych. Mogą np. wskazywać na potrzebę podjęcia, obok prac nad planem, działań promocyjnych dotyczących rozwoju (w postaci ulg podatkowych dla określonego typu inwestycji, dopłat z budżetu gminy czy działań mających na celu tworzenie zasobów terenów komunalnych). Mogą mieć też istotne znaczenie z punktu widzenia ustalania programu gospodarczego, racjonalizacji budżetu gminy, ustanowienia przepisów porządkowych itp.

Jak już wspomniano, głównym celem sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest stworzenie podstaw do ustalenia – w sporządzanych w następnej kolejności planach miejscowych – regulacji dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów.

Istotną rolą tych regulacji jest też kojarzenie zbieżnych interesów i działań podmiotów uczestniczących w zagospodarowaniu przestrzeni oraz minimalizowanie istniejących i potencjalnych konfliktów; przy czym jako konflikt rozumie się wszelkie sytuacje zakłóceń w tzw. zrównoważonym rozwoju gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę, w przedstawionym opracowaniu zwrócono szczególną uwagę na zagadnienie wartości istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych, potrzeby ich ochrony oraz możliwości wykorzystania w dalszym rozwoju gminy.

Istotnym elementem jest też problem podstaw dalszego funkcjonowania gminy, w tym podstaw ekonomicznych, jako punktu wyjścia do określenia potrzeb w zakresie kreacji nowych wartości.

Określając uwarunkowania (ograniczenia i predyspozycje) kreowania wartości, oparto się na wieloaspektowej charakterystyce stanu i rozwoju gminy.

Ocena uwarunkowań objęła tym samym wiele aspektów przyszłego, potencjalnego rozwoju, dając podstawę określenia propozycji dotyczących celów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Podstawa formalno - prawna opracowania

- Uchwała Nr XVI/81/99 Rady Gminy Ułęż z dnia 17 sierpnia 1999r o przystąpieniu do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ułęż

- *VIII. zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest dla pojedynczych terenów zgodnie z indywidualnymi wnioskami inwestycyjnymi i wnioskami instytucji właściwych w sprawach opiniowania i uzgodnień studium dla obszaru w granicach administracyjnych gminy (jako aktualizacja ustaleń studium w dostosowaniu do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. i przepisów odrębnych) - na podstawie Uchwały Rady Gminy Ułęż Nr XXVIII/189/18 z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

- *IX. zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest dla pojedynczych terenów zgodnie z indywidualnymi wnioskami inwestycyjnymi i wnioskami instytucji właściwych w sprawach opiniowania i uzgodnień studium dla obszaru w granicach administracyjnych gminy (jako aktualizacja ustaleń studium w dostosowaniu do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. i przepisów odrębnych) - na podstawie Uchwały Rady Gminy Ułęż Nr LI/280/23 z dnia 29 marca z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

II. UKŁAD FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNY

1. Uwarunkowania ponadlokalne

1.1. Powiązania funkcjonalne

Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy Ułęż ukształtowana została przez oddziaływanie Ośrodka Gminnego, którym jest wieś Ułęż, skupiająca administrację, usługi zdrowia i inne usługi ponadpodstawowe i podstawowe oraz wieś Sobieszyn i Białki Dolne, skupiająca placówki oświatowe szkolnictwa podstawowego i średniego.

Układ sieci osadniczej jest dostosowany do układu drogowego oraz położenia *elementów i systemów przyrodniczych*. *Charakterystyczną cechą układu przestrzennego wsi jest ich układ wzdłuż dróg o znaczeniu lokalnym.*

1.2. Istniejąca sieć dróg publicznych

Istniejąca sieć dróg publicznych zapewnia sprawną obsługę komunikacyjną gminy. Na zachodnim obrzeżu teren gminy przecina droga *krajowa* nr 17 relacji (Warszawa) Zakręt – Garwolin – Ryki – Kurów – Lublin – Piaski – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – granica państwa, która ma rangę międzyregionalną oraz, *na całym przebiegu*, międzynarodową (jako droga nr E 372). Od zachodu ku wschodowi, przez Gminę przebiega droga krajowa o randze międzyregionalnej nr 48 relacji Tomaszów Mazowiecki (*węzeł „Tomaszów Mazowiecki Centrum”*) – Inowódz – Klwów – Potworów – Białobrzegi – Głowaczów – Kozienice – Nowe Słowiki – Sieciechów - Opactwo – Dęblin – Moszczanka – Kock, mająca 14 154 m przebiegu na terenie Gminy. *Droga krajowa nr 48 na odcinku : Dęblin – Moszczanka – Kock (DK19/S19/Węzeł „Kock- Północ”) została zaliczona do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego).*

Główne zewnętrzne powiązania Gminy odbywają się w kierunku Ryk – *z drogi wojewódzkiej (bez numeru – dawna droga krajowa 17) o przebiegu: gr. woj. – Ryki – węzeł Kurów Zachód, w kierunkach Warszawy i Lublina (pośrednio poprzez węzeł Ryki Południe, zlokalizowany na obszarze Gminy Ryki) z drogi ekspresowej S17 (której odcinek ok. 2,5 km przebiega przez zachodni kraniec terenu Gminy Ułęż), w kierunku Kocka - drogą krajową Nr 48 klasy GP oraz z ośrodkami sąsiednich gmin - Baranowem i Nowodworem - drogami powiatowymi klasy Z.*

Korzystne położenie gminy w układzie powiązań komunikacyjnych oraz stosunkowo dobre udrożnienie, stwarzają w gospodarce rynkowej korzystne przesłanki do aktywizacji gminy poprzez rozwój przedsiębiorczości. Do chwili obecnej walory położenia nie mają odzwierciedlenia w sferze ekonomicznej, *te szanse rozwojowe nie zostały dotychczas wykorzystane, mimo wyznaczenia w planach miejscowych obszarów o znaczących powierzchniach, przeznaczonych na cele przedsiębiorczości.* Przebieg 2 dróg krajowych wywołuje także problemy związane z koniecznością zabezpieczenia pasów technicznych odpowiednich dla kategorii i klasy dróg oraz *dla urządzeń ograniczających* uciążliwości ruchu komunikacyjnego.

1.3. Położenie Gminy

Gmina Ułęż to *gmina wiejska*, położona w północno-zachodniej części województwa lubelskiego, w powiecie ryckim. Od wschodu sąsiaduje z gminą Jeziorzany (*powiat lubartowski*), od południa z gminami Baranów i Żyrzyn (*powiat puławski*) - tu granicę stanowi koryto rzeki Wieprz. Sąsiedztwo od zachodu stanowi gmina Ryki, północną granicę stanowią gminy Ryki, Nowodwór (*powiat rycki*) i Adamów (*powiat łukowski*).

Odległość siedziby gminy od ważniejszych ośrodków miejskich wynosi:

- od Warszawy – 110 km,
- od Lublina – 65 km,
- od Puław – 30 km,
- od Ryk – 20 km.

2. Charakterystyka Gminy

Gmina Ułęż obejmuje (*wg danych GUS 2017r.*) obszar 83,5 km², *co stanowi 13,6% powierzchni powiatu*. Gęstość zaludnienia na 1km² wynosi *38 osób*, przy średnim – *85 os./km²* dla województwa lubelskiego *i wskaźnik ten sukcesywnie maleje (w ciągu ostatnich 10 lat o 5%)*.

Gminę zamieszkują *3 217* osoby w *13* sołectwach, *12 miejscowościach - obrębach geodezyjnych, których granice oznaczono na rysunku Studium:* są to Białki Dolne, Białki Górne, Drażgów, Korzeniów, Lendo Ruskie, *Kolonia Miłosze*, Podlodówka (z PGR Podlodów), Sarny, Sobieszyn, Ułęż, Zosin, Żabianka. *Miejscowości o największej liczbie mieszkańców to Sobieszyn, Ułęż i Korzeniów.*

Struktura zatrudnienia w gospodarce narodowej przedstawia się następująco:

(wg danych UG za 2016 r.)

- *Sektor rolniczy (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo) – 49,2 %*
- *Przemysł i budownictwo - 17,4%*
- *Sektor usługowy (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, Informacja i komunikacja - 11,6%*
- *Działalność finansowa i ubezpieczeniowa – 1,0%*
- *Pozostałe - 20,8%*

Użytkowanie ziemi (*w powierzchni ogółem 8347 ha*):

- *Użytki rolne 4811ha w tym*
 - *Grunty orne 3811ha*
 - *Sady 82ha*
 - *Łąki, pastwiska 918ha*
- oraz
- *Lasy i grunty leśne 1992ha*
 - *Wody 549ha*
 - *Pozostałe grunty i nieużytki 995ha*

Przyrodnicze obszary chronione stanowią:

- *58,6% powierzchni Gminy znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza" (OCK),*

- *obszar Natura 2000 PLH060051 Dolny Wieprz,*
- *użytki ekologiczne, położone w leśnictwie Sobieszyn, obejmujące ochroną 4 śródleśne torfowiska oraz 2 śródleśne łąki,*
- *pomniki przyrody - okazy kilkudziesięciu drzew.*

3. Uwarunkowania istniejącego stanu zagospodarowania

O strukturze funkcjonalno – przestrzennej Gminy w bardzo dużym stopniu decyduje jej położenie w dorzeczu dolnego Wieprza. Elementy kształtujące układ przestrzenny Gminy to:

- Droga ekspresowa S17 relacji: S8 (Warszawa Dřewnica) – Zakręć – S12 (Kurów) / S12(Piaski) – Zamość – Hrebenne – granica państwa (Lwów),
- Drogi: krajowa nr 48, która na odcinku : Dęblin – Moszczanka – Kock (DK19/S19/Węzeł „Kock- Północ”) została zaliczona do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) i powiatowe: 1428L, 1431L, 1429L i 1433L, przebiegające równoleżnikowo przez obszar Gminy,
- Pradolina rzeki Wieprz, będąca terenem o małej przydatności dla rolnictwa i osadnictwa ze względu na położenie w strefie zasięgu wody stuletniej (Obszar szczególnego zagrożenia powodzią) i ochronę przyrody. (Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, Natura 2000).

Podstawowy układ drogowy na terenie Gminy ma przebieg szachownicowy.

Przeważają wsie ulicówki lecz występują wsie jednorzędowe i łańcuchowe.

Najstarszym ośrodkiem osadniczym gminy jest Drażgów; kiedyś miasto, obecnie wieś z zachowanym zabytkowym układem urbanistycznym dawnego miasta z uformowanym rynkiem. Ślady dawnego układu czytelne są nadal.

Usługi ponadpodstawowe koncentrują się w 3 głównych jednostkach osadniczych, jakimi są:

- Ułęż – skupiający administrację, usługi zdrowia, kultury i handlu,
- Sobieszyn, który skupia funkcje oświatowe,
- *Białki Dolne, które skupiają funkcje oświatowe.*

Usługi podstawowe są rozproszone przy drogach w jednostkach osadniczych.

4. Założenia koncepcji przekształceń i rozwoju układu

4.1. Projektowane elementy struktury przestrzennej Gminy.

Jednym z głównych uwarunkowań określających możliwość rozwoju obszaru jest podniesienie rangi drogi krajowej nr 48 do klasy GP. Wiąże się to z wykluczeniem nowego osadnictwa mieszkaniowego w zasięgu uciążliwości odkomunikacyjnej ww. drogi, natomiast predysponuje te obszary do rozwoju funkcji usługowych, obsługi komunikacji. W rejonie tym istnieje możliwość budowy wielofunkcyjnych obiektów obsługi ruchu tranzytowego (samochody osobowe i ciężarowe) z bazą gastronomiczno-noclegową, zespołami parkingów, zapleczem naprawczym, obsługi rolnictwa oraz składów, hurtowni. W przekształceniach istniejących wzdłuż dróg krajowych terenów budowlanych oraz realizacji nowej zabudowy konieczne jest uwzględnienie ich ekspozycyjności i uwarunkowań wynikających z ekologicznego i krajobrazowego znaczenia oraz warunku

ich obsługi komunikacyjnej przez drogi niższej kategorii i drogi wewnętrzne, określonej w planach miejscowych.

Wyznacza się centrum usługowe ośrodka gminnego Ułęż, obejmujące lokalizacje podstawowych i ponadpodstawowych usług publicznych i komercyjnych, zieleni publicznej wraz z terenami obsługującej je infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne, place parkingi) i powiązane z nim funkcjonalno-przestrzenne tereny zabudowy mieszkaniowej. Wydzielona część ośrodka gminnego, o szczególnym znaczeniu w strukturze przestrzennej gminy, jest wskazana do kształtowania jako obszar przestrzeni publicznej, w znaczeniu przepisów szczególnych.

W rejonie miejscowości: Ułęż i Podlodówka – na obszarach byłych lotnisk i koszar – proponuje się utworzenie niezależnej strefy przedsiębiorczości dla zorganizowanych działań inwestycyjnych rozwijanych w oparciu o istniejące zainwestowanie obszaru – *na ww. obszarze (UI/E,U,P,S) w Podlodówce realizacja przeznaczenia wyznaczonego w obowiązujących planach miejscowych – farm wiatrowych oraz produkcji i zaplecza technicznego jest warunkowana zachowaniem przepisów odrębnych, zmiana studium poszerza funkcje tego obszaru o inne urządzenia produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500kW ze strefami ochronnymi, usługi, produkcję, magazyny, działalność z zakresu logistyki.* Na obszarze byłego lotniska w Ułężu, oznaczone symbolami: *UI/E,U,US,P,S* oraz *UI/U,UT,PEF,P* przewiduje się rozmieszczenie urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500kW w postaci fotowoltaiki (PEF, E), usługi (w tym usługi handlu, gastronomii, mieszkalnictwa zbiorowego, usługi sportu US i usługi turystyki UT oraz usługi specjalne UI wykorzystujące istniejącą infrastrukturę lotniskową do celów sportowo-szkoleniowych m.in. motoryzacyjny tor wyścigowy, obsługi komunikacji, targi) oraz produkcję, magazyny i działalność związaną z logistyką. Na obszarze położonym pomiędzy drogą krajową nr 48 a terenami d. lotniska w Ułężu, oznaczonych symbolami U,P, PEF, przewiduje się rozmieszczenie urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500kW w postaci fotowoltaiki oraz usługi (w tym bazy, magazyny, obsługa rolnictwa) i produkcję. Tereny byłych koszar w Ułężu (UC2/U,UT,ZL) przeznaczone w planie miejscowym na usługi komercyjne z zielenią towarzyszącą mogą być zagospodarowane również na funkcje usług komercyjnych (gastronomii, handlu), usługi kultury, rozrywki, sportu, rekreacji z bazą noclegową i usługami turystycznymi. Dopuszcza się także usługi opieki zdrowotnej (rehabilitacja, odnowa biologiczna), pomocy społecznej i edukacji oraz inne nie kolidujące z funkcją podstawową, z zachowaniem przepisów odrębnych i cennej zieleni wysokiej. Tereny wzdłuż doliny rzeki Świnki, szczególnie we wsi Podlodówka, a także w sąsiedztwie kompleksów leśnych, jak Lendo Ruskie, Sobieszyn, powinny stanowić obszary rozwoju funkcji wypoczynkowej tworzonej z wykorzystaniem istniejącej struktury tych wsi.

4.2. Przekształcenia osadnictwa

Obecny stan zabudowy to obudowa dróg publicznych w istniejących jednostkach osadniczych, zabudowa kolonijna oraz zabudowa rozproszona na terenie upraw polowych. Ten sposób powstawania osadnictwa powoduje konieczność wyznaczenia obszarów wskazanych do kontynuacji ciągów osadniczych i uzupełnienia nową zabudową *oraz ustalenia warunków zagospodarowania zabudowy rozproszonej i położonej na obszarach o złożonych warunkach gruntowo-wodnych.*

Obszary te wyznaczono uwzględniając:

- istniejące jednostki osadnicze, jako koncentrację i kontynuację osadnictwa,
- ograniczenia realizacji nowej zabudowy na *obszarze szczególnego zagrożenia powodzią* z możliwością *remontów, rozbudowy i uzupełniania nowymi obiektami* w ramach istniejącego siedliska *lub na gruntach zabudowanych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach ustawy Prawo wodne. Dopuszcza się realizację nowych budynków uzupełniających istniejącą zabudowę, w wyznaczonych w planie miejscowym terenach budowlanych* - bez podpiwniczenia i na podmurówce *oraz na warunkach określonych przez organy właściwe ws. ochrony przeciwpowodziowej, z zastrzeżeniem ograniczeń zagospodarowania i użytkowania dla części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, określonych poniżej.*

Na części wyznaczonych w planie miejscowym terenów zabudowy zagrodowej, położonych w obrębie Sarny i Drażgów, na terenie sportu, rekreacji i usług turystyki (wg mpzp) w obrębie Białki Dolne oraz na terenie objętym zmianą, oznaczonym na rysunku Studium symbolem U,UT w Sarnach, które położone są na części OSP, w strefie głębokiego zalewu (tj. powyżej 0,5 m) i w strefie wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (tj. woda 10%) - wprowadza się zakazy zabudowy i lokalizowania nowych miejsc służących do gromadzenia (magazynowania) substancji (materiałów), które mogą spowodować zanieczyszczenie wód, w przypadku zalania wodami powodziowymi.

- zabudowa istniejąca na obszarach *dolin rzecznych, lasów, w wyznaczonym na rysunku Studium Systemie Przyrodniczym Gminy*, może być adaptowana, z możliwością remontów kapitalnych istniejącej substancji, odtworzenia *i uzupełnienia* zabudowy w rejonie istniejących siedlisk *z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - na warunkach uzgodnionych przez właściwe organy (Wody Polskie). Obowiązują wyżej określone ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.*

- położenie w obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” oraz w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk sieci Natura 2000 – PLH 060051 Dolny Wieprz, nakłada rygory podporządkowujące zagospodarowanie obszarów funkcjom ekologicznym i ochronie środowiska, dopuszczając funkcje rekreacyjne.

Na szczególną uwagę zasługują tereny krajobrazu otwartego pól, przyległe strefy ekspozycji krajobrazowej, pasy przydrożne, doliny rzeczne, strefy leśne i położone w ich bezpośrednim sąsiedztwie na obszarach przyleśnych i w dolinie Świnki.

Proponowane obszary intensyfikacji zabudowy i kontynuacji ciągów odzwierciedlają potrzeby bilansowe Gminy w zakresie mieszkalnictwa, wyznaczając ramy dopuszczalnego rozwoju osadnictwa - zalecane do uściślenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa pojedyncza lub usytuowana gniazdowo na obszarach objętych polityką ochrony lub przekształceń powinna być dostosowana do funkcji tych stref;

- zabudowa *rozproszona* istniejąca *na terenach rolnych* jest wskazana do adaptacji *z dopuszczeniem rozbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych* w granicach siedliska *rolnego i jego otoczeniu, na terenach wskazanych na rysunku Studium, z warunkiem równoczesnego utworzenia pierścieni osłonowych (zadrzewienia, zalesienia),*

- zabudowa istniejąca na obszarach *dolin rzecznych, lasów, w wyznaczonym na rysunku Studium Systemie Przyrodniczym Gminy* może być adaptowana z możliwością remontów kapitalnych istniejącej substancji, odtworzenia *i uzupełnienia* zabudowy w rejonie istniejących siedlisk *z zachowaniem przepisów odrębnych. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - na warunkach uzgodnionych przez właściwe organy (Wody Polskie), z zastrzeżeniem wyżej określonych ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią..*

Przebudowa systemu wiejskich jednostek osadniczych na obszarze gminy winna

zmierzać do tworzenia zespołów zwartej zabudowy z wykształconymi centrami usługowymi (usługi podstawowe). Zabudowa wsi poza obszarami, dla których określono pozarolniczy kierunek rozwoju, winna mieć charakter zabudowy zagrodowej. Zdecydowanie należy ograniczyć tendencje zabudowy przestrzeni rolniczej o wysokich walorach produkcyjnych, budownictwem jednorodzinny i usługowym.

Na podstawie wniosków inwestorskich wyznaczono:

- *tereny rozwojowe:*
 - *zabudowy zagrodowej - RM w Sarnach, Kolonii Miłosze, Korzeniowie, Białkach Dolnych, Białkach Górnych, Żabiance, Sobieszynie, Zosinie i Lendzie Ruskim,*
 - *zabudowy zagrodowej i rekreacji indywidualnej - RM,ML w Ułężu, Zosinie*
 - *zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN w Białkach Dolnych i Ułężu.*
- *tereny przekształceń:*
 - *terenu zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną RM/MN w Białkach Dolnych,*
 - *terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę zagrodową MN/RM w Sobieszynie.*
- *tereny inne, dopuszczone do zabudowy:*
 - *na powiększenie terenu przeznaczonego na zabudowę zagrodową w Podlodówce i Sarnach,*
 - *na powiększenie istniejących siedlisk i uzupełnianie nową zabudową terenów rolnych z zabudową rozproszoną,*
- *tereny komunalnej infrastruktury technicznej (gminna oczyszczalnia ścieków oraz urządzenia wodno-kanalizacyjne w Białkach Dolnych).*

Tendencje te, należy wykorzystać kierując rozwojem gminy przez prowadzenie działalności inwestycyjnej i koncentrację zabudowy:

- *aktywizacji gospodarczej w strefie wydzielonej wzdłuż drogi krajowej nr 48 w rejonie Ułęża, jako północnej i południowej strefy przedsiębiorczości i aktywizacji gospodarczej w Sobieszynie, na dawnych obszarach obsługi rolnictwa we wsi Sobieszyn, w okolicy Podlodówki, Ułęża i Sobieszyna - na byłych terenach specjalnych, we wsi Sarny, na terenach rolnych o niskiej wartości produkcyjnej w obrębie Kolonia Miłosze – wyznaczonych jako strefa rozwoju przedsiębiorczości i rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (fotowoltaika) o mocy powyżej 500kW ze strefą ochronną (P, EF), na terenach rolnych o niskiej wartości produkcyjnej w obrębie Białki Dolne, Białki Górne rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (fotowoltaika) o mocy powyżej 500kW (PEF), w obrębie Żabianka poszerzenie terenów przeznaczonych na powierzchniową eksploatację surowców o teren PE oraz pod rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (fotowoltaika) o mocy powyżej 500kW (PEF).*
- *mieszkalnictwa w zorganizowanej strukturze przestrzennej istniejących wsi oraz w wydzielonych zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

4.3. Polityka przestrzenna w zakresie osadnictwa

Ramy przestrzenne układu urbanistycznego gminy Uleź określono w studium wyznaczając tereny rozwoju mieszkalnictwa oraz usług przeznaczone do zabudowy zorganizowanej, *uwzględniając przeznaczenie terenów ustalone w obowiązujących planach miejscowych* oraz sugestie rozwoju zgłaszane przez władarzy gminy i *jednostki organizacyjne* (w szczególności w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej)

oraz osoby fizyczne.

Funkcjonalny charakter zespołów osiedleńczych wynikać będzie z rozwojowych tendencji obszaru otaczającego:

- w części środkowej gminy dla potrzeb gospodarki rolnej i hodowlanej,
- w rejonie uatrakcyjniania i wzbogacania form wypoczynku pojawiać się będą oprócz obiektów mieszkalnych obiekty pensjonatowe oraz urządzenia o charakterze sportowym i rekreacyjnym.

Jednym z warunków podniesienia atrakcyjności gminy jako obszaru zamieszkiwania i inwestowania jest, oprócz budowy systemów infrastrukturalnych, eksponowanie unikatowych wartości środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego, do których zalicza się: mała degradacja terenu ze szczególnym uwzględnieniem obszarów historycznych, określających tożsamość gminy, głównie zespołów dworsko - parkowych i kościelnych, czy najstarszych budynków drewnianych.

Z powyższego wynika wysoka wartość walorów rekreacyjnych terenu *gminy Ułęż* stwarzających potencjalne możliwości rozwoju takich form wypoczynku jak:

- agroturystyka na bazie istniejącego osadnictwa,
- turystyka krajoznawcza z edukacją ekologiczną,
- wypoczynek letni z możliwością kąpieli w wyznaczonych zbiornikach retencyjnych, przejażdżki konne, wędrowki piesze, rowerowe, wędkarstwo, lotniarstwo,
- wypoczynek zimowy z możliwością uprawiania narciarstwa rekreacyjnego i śladowego, przejażdżek konnych saniami, saneczkarstwo
- *usługi turystyki jako przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy na bazę noclegową, obiekty turystyki i rekreacji, budowa ośrodków wypoczynkowych, obiektów odnowy biologicznej i rehabilitacji, na obszarach o walorach przyrodniczo-krajobrazowych - na wyznaczonych na rysunku zmiany Studium terenach U,UT w Sarnach; UI/U,UT Ułężu, jako poszerzenie programu funkcjonalnego terenu UC2/U,UT,ZL w Ułężu i zagospodarowanie punktu widokowego w Białkach Górnych - UT.*

Rozwój rekreacji należy również wiązać z budową infrastruktury technicznej oraz podnoszeniem walorów krajobrazu; rekultywacją wyrobisk, realizacją zalesień, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, zachowaniem stref ekspozycji widokowej.

Uzupełnieniem programu rekreacji na obszarze gminy jest system ścieżek rowerowych, wiążących najatrakcyjniejsze widokowo tereny, położone poza drogami tranzytowymi, obiekty o najwyższych wartościach kulturowych czy przyrodniczych.

III DEMOGRAFIA

1. Uwarunkowania rozwoju

Zakłada się następujące wielkości jako podstawę oceny do celów planistycznych – stan z 2017 r. – 3 217 osób w tym 1622 kobiety, 1595 mężczyzn oraz stan z 2022 r. – 3 105 osób w tym 1586 kobiety, 1519 mężczyzn.

Liczba ludności w Gminie Ułęż w latach 2007-2022 w obrębach geodezyjnych

Obręb geodezyjny	Liczba ludności w danym roku								
	2007 R	2008 R	2010 R	2012 R	2014 R	2016 R	2017R	2019 R	2022 R
	Σ Ludność i	Σ Ludności	Σ Ludności	Σ Ludności	Σ Ludności	Σ Ludności	Σ Ludności	Σ Ludności	Σ Ludności
	K	K	K	K	K	K	K	K	K
M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Białki Dolne	303	296	292	293	288	279	283	239	284
	160 143	155 141	152 140	147 146	140 148	142 137	144 139	152 141	147 137
Białki Górne	177	176	166	158	148	149	144	144	138
	96 81	95 81	87 79	83 75	79 69	81 68	77 67	77 67	73 65
Drażgów	270	266	252	244	243	223	223	225	223
	159 111	154 112	142 110	132 112	132 111	119 104	118 105	118 107	119 104
Korzeniów	360	352	344	333	323	311	306	293	273
	187 173	183 169	180 164	170 163	165 158	159 152	158 148	149 144	136 137
Lendo Ruskie	150	144	135	132	130	130	129	128	127
	77 73	73 71	67 68	63 69	64 66	64 66	64 65	63 65	59 68
Kolonia Miłosze	141	142	132	128	133	133	130	132	125
	74 67	75 67	71 61	66 62	68 65	67 66	66 64	66 66	64 61
Podlodówka	249	247	232	228	217	214	216	105	101
	121 128	117 130	107 125	106 122	97 120	98 116	100 116	46 59	48 53
Sarny	288	291	287	283	273	277	285	268	263
	141 147	142 149	138 149	136 147	133 140	139 138	144 141	137 131	132 131
Sobieszyn	709	712	705	682	668	659	655	783	760
	340 369	345 367	340 365	330 352	318 350	314 345	315 340	379 404	390 370
Ułęż	654	657	641	614	607	595	591	583	545
	337 317	336 321	325 316	307 307	302 305	296 299	294 297	289 294	272 273
Zosin	158	156	150	148	148	141	141	147	145
	85 73	84 72	80 70	77 71	79 69	77 64	76 65	78 69	72 73
Żabianka	128	129	125	121	118	115	114	118	121
	70 58	71 58	69 56	68 53	69 49	66 49	66 48	68 50	74 47
Razem :	3587	3568	3461	3364	3296	3226	3217	3333	3205

Struktura wieku i zatrudnienia ludności: porównanie lat 1999 i 2017

	1999 rok		2017 rok (źródło GUS)	
	ilość	%	ilość	%
	3 966 osób		3217 osób	
Struktura wieku ludności				
Ludność w wieku przedprodukcyjnym 0 - 18 lat	993	25	591	18,4
Ludność w wieku produkcyjnym 18 - 60 lat	2030	51,2	1930	60,0
Ludność w wieku poprodukcyjnym <i>powyżej 60 lat (kobiety) i 65 lat (mężczyźni)</i>	943	23,8	685	21,6
Ilość urodzeń	45			32
Ilość zgonów	60			56

	1999 rok	2017rok
Struktura zatrudnienia ludności		
Liczba pracujących na terenie gminy	246 osób	247 osób
<i>Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo</i>	41 (17%)	49,1%
<i>Usługi (handel, gastronomia, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja)</i>	58 (23%)	11,4%
<i>Przemysł i budownictwo</i>		18,3%
<i>Działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości</i>		1,0%
Pozostałe	147 (60%)	20,2%

Z powyższych zestawień wynika tendencja spadkowa ilości mieszkańców w gminie (w okresie 18 lat od 1999 roku do 2017 roku *liczba mieszkańców zmalała o 749 osoby tj. o ok.23,3%*):

- zwiększający się procent ludzi starszych w wieku poprodukcyjnym,
 - zmniejszający się procent ludzi młodych w wieku przedprodukcyjnym,
 - migracja ludności do miast w celu poszukiwania pracy i lepszych warunków życia.
- Wg danych GUS za 2017r. w gminie Ułęż na 1000 mieszkańców pracuje 77 osób, 45,1% wszystkich pracujących stanowią kobiety a 54,9% mężczyźni. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy do pracy poza teren gminy wyjeżdża 205 osób, a 45 osób przyjeżdża do pracy spoza gminy.*

Migracje wewnętrzne i zewnętrzne w Gminie Ułęż w latach 2007-2016.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Saldo migracji wewnętrznych	- 20	- 1	- 12	- 39	- 10	- 34	- 17	- 9	- 11	- 22	
Zameldowania w ruchu wewnętrznym	27	41	23	11	18	17	23	34	17	26	
Wymeldowania w ruchu wewnętrznym	47	42	35	50	28	51	40	43	28	48	
Saldo migracji zewnętrznych	- 4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zameldowania w ruchu zewnętrznym	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	
Wymeldowania w ruchu zewnętrznym	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo migracji	- 24	0	- 12	- 39	- 10	- 34	- 17	- 9	- 11	- 22	

Bezrobocie w gminie Ułęż

Liczba bezrobotnych w 1999 roku 237 osób

Bezrobocie rejestrowane w latach 2007-2017 i w 2022

2007	- 13,7%
2008	- 11,3%
2009	- 13,8%
2010	- 14,5%
2011	- 17,1%
2012	- 17,9%
2013	- 19,1%
2014	- 17,4%
2015	- 15,1%
2016	- 14,1%
2017	- 14,2%
2022	- 4,1%

Struktura wiekowa bezrobotnych w 1996 roku

18-24 lat	- 90(35%)
25-34 lat	- 89(34%)
34-44 lat	- 50(19%)
45-55 lat	- 29(11%)
55 i więcej lat	- 3(1%)

Najwięcej bezrobotnych występuje wśród ludzi młodych 18- 34 lat oraz w grupie najniżej wykształconych. *Wzrostowi liczby zarejestrowanych towarzyszy też sukcesywny wzrost liczby bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym.* Wynika to z przekształceń gospodarczych i ustrojowych, braku nowych miejsc pracy i stagnacji gospodarczej gminy.

Przyrost naturalny w Gminie Ułęż w latach 2007-2017.

Przyrost naturalny	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	- 23	- 17	- 29	- 36	- 25	- 25	- 23	- 18	- 8	- 24	- 7

Z danych statystycznych wynika, że gmina wyludnia się. Związane jest to z migracjami w poszukiwaniu miejsc pracy, lepszych warunków życia i karierą zawodową. Przyrost naturalny od lat jest ujemny *jednak ta tendencja spadkowa została w ostatnich latach zahamowana, co może być wynikiem rządowej polityki socjalnej.*

2. Rynek pracy

Gmina Ułęż jest typową gminą rolniczą. Miejsc pracy na terenie gminy, poza rolnictwem jest niewiele. Są to placówki oświatowe, administracja, służba zdrowia, handel, usługi, transport, łączność, obsługa rolnictwa; gospodarstwa rybne. *Produkcja rolna dominuje jako miejsce zatrudnienia i źródło dochodów. Produkcja przemysłowa jest znikoma i stanowi funkcję uzupełniającą. Działalność nierolnicza oparta jest o sektor małych i średnich firm.*

W sektorze uspołecznionym zatrudnionych jest *248 osób*, co stanowi *7,7%* ogółu ludności, a *12,8%* z grupy produkcyjnej. Stopa bezrobocia *spadła z b. wysokiej, wynoszącej ponad 15 % w 2015 r. do 4,1% w 2022 r.*

Podstawowym źródłem utrzymania ludności będzie nadal praca w rolnictwie indywidualnym.

3. Cele główne warunkujące rozwój

Aby zapobiec dalszej migracji ludności należy stworzyć warunki dla rozwoju nowych miejsc pracy przez:

- dogodne kredyty dla aktywizacji zawodowej, promując rozwój usług komercyjnych, turystycznych i agroturystycznych.
- stworzyć dogodne warunki bytowania dla ludności mieszkającej jak i dla przybywających czasowo lub na stałe.
- przeciwdziałać odpływowi ludzi młodych, głównie z wyższym wykształceniem przez promocję strefy przedsiębiorczości i rozwoju nowych inicjatyw gospodarczych.
- podniesienie poziomu obsługi mieszkańców w dziedzinie kultury poprzez remonty, modernizację oraz wyposażenie świetlic wiejskich.

IV. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1. Uwarunkowania *zewnętrzne*

1.1. Położenie gminy *w systemie przyrodniczym województwa lubelskiego*

Gmina Ułęż znajduje się w granicach *Krajowej* Sieci Ekologicznej *ECONET PL* – spójnym przestrzennie i funkcjonalnie systemie reprezentatywnych i najlepiej zachowanych pod względem różnorodności biologicznej obszarów *województwa lubelskiego*. *Jej południowa część znajduje się w korytarzu ekologicznym* pradoliny rzeki Wieprz. We wschodniej Polsce korytarz ten odgrywa kluczową rolę, ponieważ jest jedynym łącznikiem pomiędzy korytarzami ekologicznymi, jakimi są w tej części Polski doliny *rzek Wisły i Bugu*, umożliwiając migrację i rozprzestrzenianie się gatunków na tym właśnie kierunku.

Południowa część gminy Ułęż została włączona do systemu Natura 2000 jako Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH060051 Dolny Wieprz. Obszar objęty ochroną stanowi rozległą, płaską dolinę rzeczna z bogatym mikroreliefem

(piaszczyste wzniesienia – *terasy nadzalewowe wyższe* i muliste obniżenia). Koryto rzeki zachowało tu naturalny, silnie meandrujący charakter. Towarzyszą mu liczne starorzecza i zastoiska. Do doliny głównej uchodzi kilka małych dolin rzecznych, m.in. *Zalesianki* i *Świnki*. W dolinie Wieprza położonych jest kilka kompleksów stawów. W dnie doliny dominują rozległe, ekstensywnie użytkowane łąki o zmiennym uwilgotnieniu. Lokalnie występują płaty łągów i zakrzaczeń wierzbowych oraz płaty muraw napiaskowych.

Obszar Natura 2000 „Dolny Wieprz” w całości położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” i związany jest z doliną rzeki Wieprz.

Na obszarze Natura 2000 znajdują się cenne siedliska (roślin):

- starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami roślinnymi;
- zalewane muliste brzegi rzek;
- ciepłolubne śródlądowe murawy napiaskowe;
- ziołorośla nadrzeczne;
- niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie;
- nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk;
- łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe.

Ponadto na obszarze tym występują: bóbr europejski, wydra, kumak nizinny, żółw błotny, boleń, piskorz.

W południowo-zachodniej części ostoi (poza terenem gminy Ułęż) znajduje się kompleks łąkowy (bory świeże, olsy) z zespołem wydm i położonym między nimi, wybitnie cennym przyrodniczo, zbiornikiem wodnym Jezioro Piskory. Naturalna dolina Wieprza, z licznymi meandrami i starorzeczami jest najlepszym przykładem „półnaturalnego krajobrazu dużej doliny rzecznej” w tej części Polski. Dolina ta pełni funkcje korytarza ekologicznego o randze *regionalnej*. Jest ważną ostoją siedlisk podmokłych i okresowo zalewanych łąk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Stwierdzono występowanie 8 rodzajów siedlisk przyrodniczych z tego załącznika, zajmujących łącznie 37% obszaru. W enklawie ostoi znajduje się jedyne (*położone poza terenem gminy Ułęż*) istniejące w Polsce, stanowisko zastępcze marsylii czterolistnej *Marsilea quadrifolia*. Roślina została tu wprowadzona w latach 1995 – 2000. Ponadto występuje tu 6 gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Jest to też ważna ostoja ptaków wodno – błotnych. Rozległy, otwarty teren ma bardzo duże walory krajobrazowe.

W granicach obszaru Natura 2000 wprowadza się następujące zasady:

–zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,

–realizacja planowanych przedsięwzięć, które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikają z tej ochrony, jeżeli mogą one znacząco oddziaływać na ten obszar, jest dopuszczalna po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,

–na obszarach Natura 2000 nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu

Do czasu ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania zawarte w przepisach ustawy o ochronie przyrody.

Duże znaczenie doliny Wieprza w krajowym systemie obszarów chronionych siłą rzeczy wyznacza identyczną rangę doliny w systemie regionalnym. Na całej długości jest

objęta ochroną prawną (jako park krajobrazowy, Na obszarze gminy obszar chronionego krajobrazu) względnie planistyczną (jako korytarz ekologiczny).

Na obszarze gminy Ułęż znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, który zajmuje 58,6 % powierzchni gminy.

1.2. Położenie gminy w systemie *ochrony wód*

Gmina Ułęż pod względem hydrogeologicznym znajduje się na terenie trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) oznaczonego numerem 215 (tzw. Subniecka Warszawska) o zasobach dyspozycyjnych wynoszących 250 tys.m³/dobę (i powierzchni ok. 51000 km²). Obowiązuje ochrona ilościowa i jakościowa zasobów wód podziemnych.

Główną zasadą zagospodarowania w tych obszarach, jest wykluczenie lokalizacji inwestycji wodochłonnej oraz obiektów i działań mogących spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód.

- Zgodnie z przepisami Prawo wodne - dla zbiorników wód śródlądowych, wyznacza się obszary ochronne, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

- Na obszarach ochronnych zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Do czasu ustanowienia obszaru ochronnego i stosownych przepisów, powinny obowiązywać następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntu i wód (ze względu na wytwarzane ścieki i odpady),*
- zakaz wprowadzania do gruntu lub wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków i wykorzystywania gnojowicy do nawożenia gruntów,*
- stosowanie w działalności gospodarczej najbardziej efektywnego i zaawansowanego poziomu rozwoju technologii ze względu na gospodarkę wodną,*
- ustanowienia i właściwego zagospodarowania stref ochronnych ujęć wód podziemnych,*
- likwidacji bądź modernizacji obiektów zagrażających wodom podziemnym,*
- realizacji nowoczesnego systemu oczyszczania ścieków komunalnych z realizacją gminnej oczyszczalni ścieków w Białkach Dolnych.*

2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe

2.1. Charakterystyka elementów środowiska przyrodniczego

Litosfera

Gmina Ułęż jest położona w obrębie jednostki strukturalnej zwanej rowem lubelskim. Wypełniają go utwory kredowe, trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Najgłębiej zalegają pochodzące z górnej kredy skały węglanowe. Strop trzeciorzędu, który reprezentują plioceńskie mułki, położony jest na głębokości 90 -100 m w dolinie Wieprza i 140 m – na wysoczyźnie. Czwartorzęd tworzą utwory pochodzące z okresu zlodowacenia

krakowskiego i środkowopolskiego (głównie piaszczysto-gliniaste) oraz najmłodsze, holocenijskie, głównie aluwia, torfy i piaski rzeczne, budujące dno doliny Wieprza oraz terasy występujące na jej zboczach.

W granicach gminy można wyróżnić dwa typy rzeźby: rzeźbę obszarów dennych i przydennych w dolinie Wieprza oraz rzeźbę wierzchwinową Wysoczyzny Żelechowskiej. Oba subregiony rozdziela krawędź pradoliny, najbardziej czytelny element rzeźby, na odcinku Sobieszyn – Białki o wysokości dochodzącej do 30 m. Największą powierzchnię zajmuje lekko falista równina moreny dennej, żłobiona płytkimi i na ogół krótkimi dolinkami. W dnie doliny Wieprza wyodrębniają się dwie terasy holocenijskie zalewowe, jedna plejstoceńska nadzalewowa oraz fragmenty współczesnej terasy przykorytowej. Dno doliny urozmaicają starorzecza znajdujące się w różnych stadiach rozwoju.

Podstawową bazę surowcową gminy stanowią kruszywa naturalne w postaci piasków lub utworów piaszczysto-żwirowych. Mogłaby ona być wystarczająca pod warunkiem udokumentowania złóż na obszarach zbadanych z wynikiem pozytywnym. W gminie rozpoznano złoża torfu w dolinach rzeki Wieprz i w dolinie rzeki Świnki. Złoża torfu są kolizyjne, ponieważ znajdują się w OCK "Pradolina Wieprza".

Ww. złoża torfu nie posiadają dokumentacji geologicznej zgodnej z przepisami „Prawo geologiczne i górnicze”, nie stwierdzono również udokumentowania tych złóż w „Bilansie złóż kopalin w Polsce”.

Torfowiska usytuowane w dolinach rzecznych spełniają ważne funkcje hydrologiczne absorbując pewną część opadów i mają duży wpływ na lokalny układ bilansu wodnego danej zlewni. Z torfowiskami związana jest specyficzna flora i fauna.

*Złoża torfów nie powinny być eksploatowane na większą skalę poza lokalnymi potrzebami. Tereny występowania złóż torfu powinny zostać wyłączone z zabudowy. Ponadto obowiązuje ich ochrona przed eksploatacją na cele przemysłowe. Spośród złóż torfów jedynie te, które występują w dnie stawów rybnych, mogłyby być pozyskiwane dla celów ogrodniczych i rolniczych podczas okresowej renowacji dna i brzegów *lub na obszarach przyszłych zbiorników wodnych.**

Pomimo częstego występowanie surowców ilastych nie są one wykorzystywane. Szansę na udokumentowanie złoża surowców ilastych dla produkcji ceramiki budowlanej istnieją w polu C na obszarze Grabówce – Ułęż – Korzeniów.

Na obszarze gminy Ułęż stan zasobów złóż surowców mineralnych na dzień 31.12.2017 r. wg „Bilansu złóż kopalin w Polsce” przedstawia się następująco:

- Udokumentowane złożo węgla brunatnego „Sierskowola” (położone na terenie gmin: Ułęż, Nowodwór i Ryki). Jest to złożo wstępnie rozpoznane o zasobach geologicznych zatwierdzonych decyzją wg stanu na dzień 01.01.1956 r., pozabilansowych w kategorii C2+D, wynoszące 21 597,00 tys. ton. Zložo węgla brunatnego wymaga udokumentowania zgodnie z przepisami ustawy „Prawo geologiczne i górnicze”. Potencjalna eksploatacja jest ograniczona ze względu na ochronę gruntów rolnych oraz ze względu na kolizje z zagospodarowaniem gminy.

- Udokumentowane złożo kruszywa „Żabianka I”. Jest to złożo o zasobach geologicznych bilansowych w kategorii C1 wynoszące 87,95 tys. ton,

- Udokumentowane złożo kruszywa „Żabianka II” - Pole A i Pole B. Jest to złożo o zasobach geologicznych bilansowych w kategorii C1 wynoszące 882,14 tys. ton. Pole A i Pole B stanowią obszary górnicze.

W studium w miejsce obszaru potencjalnej eksploatacji surowców PE w Żabiance, którego jego eksploatacja była warunkowana udokumentowaniem złoża, wprowadzono możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł (fotowoltaika) o mocy powyżej 500 kW (PEF).

Atmosfera

Klimat gminy kształtują masy powietrza polarno-morskiego i polarno-kontynentalnego. Przeważają wiatry z sektora zachodniego, a średnia prędkość sięga 3,5 m/sek. Średnia temperatura powietrza wynosi 7,3 °C, przy czym najcieplejszym miesiącem jest lipiec (ze śr. temp. 17,8 °C), a najzimniejszym – styczeń (-4,3 °C). Okres z temperaturą optymalną (18-22 °C) trwa w gminie 40 – 42 dni, a okres wegetacyjny - 216 – 218 dni. Średni roczny opad wynosi 752 mm. Najobfitsze opady występują w miesiącach letnich (69 – 81 mm), a najniższe w miesiącach zimowych (26 – 28 mm).

Obszar gminy znajduje się w dwóch z sześciu wydzielonych na Lubelszczyźnie, dziedzin klimatycznych (Zinkiewiczowie 1975): Bialsko-Łukowskiej i Lubartowsko-Parczewskiej. Należą one do najmniej sprzyjających człowiekowi dziedzin klimatycznych i dlatego trudno wskazać szczególnie korzystne cechy klimatu. Zwraca uwagę jedynie stosunkowo wysokie nasłonecznienie południowej strefy zboczowej Wysoczyzny Żelechowskiej, opadającej ku pradolinie Wieprza.

Źródłem zagrożeń powietrza na terenie gminy są paleniska domowe, komunikacja samochodowa (szczególnie odbywająca się drogą relacji Kock - Moszczanka), a okresowo również opryski środkami ochrony roślin. Warunki aerosanitarne są również kształtowane przez źródła zewnętrzne: z położonych najbliżej Zakładów Azotowych "Puławy" i nieco dalej – Elektrowni "Kozienice". Ta ostatnia powoduje, że wartości średniorocznych stężeń SO₂ w północno-zachodniej części województwa (a więc i w gminie Ułęż) są największe. Stosunkowo wysokie wartości osiągają również średnioroczne stężenia NO₂ (efekt oddziaływania ZA Puławy).

Hydrosfera

Gmina w całości położona jest w dorzeczu dolnego Wieprza. Na terenie gminy przyjmuje on dwa dopływy: *Starą Świnkę wraz ze Świnką i Zalesiankę. Ponadto rzeka Wieprz na terenie gminy przyjmuje jeszcze inne niewielkie dopływy (strugi) takie jak: Dopływ spod Białek Górnych, Dopływ z Ułęża Dolnego, Dopływ ze stawów k. Sobieszyna.* Dolina Wieprza odznacza się szczególnie dużą obfitością zjawisk wodnych: obok silnie meandrującego Wieprza występują tu starorzecza, oczka wodne, torfianki oraz stawy. Te ostatnie skupione są w *kilku* kompleksach: Żabianka, Ułęż i Sobieszyn Ponadto występują one również w Podlodowie w dol. Świnki oraz w Sarnach w rejonie ujścia doliny Zalesianki do doliny Wieprza. Łączna powierzchnia wód na terenie gminy wynosi 54,9 ha, co stanowi 6,7 % powierzchni gminy.

Wody podziemne występują w utworach czwartorzędowych, trzeciorzędowych i kredowych, to głównym poziomem wodonośnym jest poziom trzeciorzędowy. Ujmują z niego wodę prawie wszystkie studnie wiercone. W obszarze doliny Wieprza wody gruntowe występują na głębokościach 0 - 2 m ppt, natomiast w obszarze pozadolinnym głębokość wód podziemnych przekracza nawet 20 m.

Za znaczący potencjał można uznać zasoby wód podziemnych. Ocenia się, na podstawie wydajności potencjalnych typowego ujęcia w głównych poziomach wodonośnych, że na całym obszarze gminy zasoby te są wysokie, a przy tym wody wgłębne odznaczają się dobrą jakością. Sprzyja to lokalizacji dużych ujęć wód podziemnych dla potrzeb komunalnych i przemysłu rolno-spożywczego.

Jakość wód podziemnych jest systematycznie kontrolowana na terenie gminy, ale na podstawie danych, *Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska*) pochodzących z najbliższych stacji pomiarowych (Kock, Puławy, Dęblin) można sądzić, że wody czwartorzędowe są silnie zanieczyszczone. Potwierdzają to wyrywkowo przeprowadzane pomiary. Główną przyczyną tego stanu rzeczy jest wymywanie nawozów sztucznych przez wody opadowe i przecieki z szamb, w wyniku braku zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

obszarze Jednolitych Części Wód Powierzchniowych:

- *PLRW 20001724949 nazwanym Świnka, zagrożona część wód, cel dla stanu/potencjału ekologicznego – dobry stan ekologiczny; cel dla stanu chemicznego – dobry stan chemiczny*
- *PLRW 200017249572 nazwanym Dopływ spod Bazanowa Starego, zagrożona część wód, cel dla stanu/potencjału ekologicznego – dobry stan ekologiczny; cel dla stanu chemicznego – dobry stan chemiczny.*
- *PLRW 20001924999 nazwanym Wieprz od Tyśmienicy do ujścia, zagrożona część wód, cel dla stanu/potencjału ekologicznego – dobry stan ekologiczny; cel dla stanu chemicznego – dobry stan chemiczny.*
- *PLRW 200017249549 Dopływ ze Stawów koło Sobieszyna, zagrożona część wód, cel dla stanu/potencjału ekologicznego – dobry stan ekologiczny; cel dla stanu chemicznego – dobry stan chemiczny.*
- *PLRW 20001724969 Zalesianka, niezagrożona część wód, cel dla stanu/potencjału ekologicznego – dobry stan ekologiczny; cel dla stanu chemicznego – dobry stan chemiczny.*

w obszarze Jednolitych Części Wód Podziemnych:

- *oznaczonym kodem europejskim PLGW 200075 leżącym w obszarze dorzecza Wisły nazwanym JCWPd 75. Stan ilościowy i chemiczny dobry, niezagrożone jest ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych. JCW wyznaczona została na mocy art. 7 RDW do poboru wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.*

Dla jednolitych części wód zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” obowiązuje dotrzymanie dobrego potencjału ekologicznego i dobrego stanu chemicznego.

Osiągnięcie dobrego stanu wszystkich wód wynika z wprowadzenia do polityki zasady zrównoważonego rozwoju i dotyczy:

- *zaspokojenia zapotrzebowania na wodę ludności, rolnictwa i przemysłu,*
- *promowania zrównoważonego korzystania z wód,*
- *ochrony wód i ekosystemów znajdujących się w dobrym stanie ekologicznym,*
- *poprawy jakości wód i stanu ekosystemów zdegradowanych działalnością człowieka,*
- *zmniejszenia zanieczyszczenia wód podziemnych,*
- *zmniejszenia skutków powodzi i suszy.*

Gleby

Pokrywę glebową tworzą gleby brunatne wylugowane (spotykane w całej gminie), pseudobielicowe (dominujące w pn. części gminy), mady (prawie wyłącznie ograniczone do dol. Wieprza), a także czarne ziemie wykształcone w stałe lub okresowo podmokłych

zagłębieniach terenowych.

Dominują gleby średniej jakości i słabe (kl. bonit. IV - VI). Gleby chronione (kl. bonit. II - III) zajmują tylko 22,3 % powierzchni użytków rolnych. Na ogół gleby w gm. Ujęz są łatwe do uprawy mechanicznej i mało podatne na erozję wodną z wyjątkiem strefy krawędziowej pradoliny.

Największą powierzchnię w ogólnym areale zajmują gleby w kompleksie 4-tym (żytnio-ziemniaczanym) bardzo dobrym, stanowiącym 24,8 % arealu gruntów rolnych. Racjonalizacja nawożeń i regulacja stosunków wodnych w obszarze gleb o niezbyt prawidłowym stopniu uwilgotnienia mogą sprawić, że gleby te mogą ewoluować ku kompleksom wyższym, tzn. ku 3-ciemu, a nawet 2-giemu. Gleby kompleksu 4-go w gminie są reprezentowane przez pseudobelice, a ponadto mady i gleby brunatne. Największe koncentracje tworzą w północnej części gminy.

Do głównych zagrożeń antropogenicznych pokrywy glebowej w gminie należą: przemysł (głównie ZA Puławy – źródło wielkoprzestrzennych zanieczyszczeń), komunikacja - urządzenia obsługi komunikacji (zwłaszcza stacje paliw, gdzie ryzyko skażeń jest największe) oraz dzikie wysypiska odpadów.

Do zagrożeń naturalnych, w dużej mierze aktywizowanych przez człowieka, należy podkreślić erozję wodną. Zagraża 16 % powierzchni województwa, prawie wyłącznie w strefie pogranicza Wysoczyzny Żelechowskiej i Pradoliny Wieprza, gdzie spadki są największe.

Roślinność

Szata roślinna gminy różnicuje się na dwie podstawowe jednostki: łęgowo-olsową w dolinie Wieprza oraz borów mieszanych na wysoczyźnie morenowej. Roślinność rzeczywista wyraźnie odbiega od roślinności potencjalnej. Z roślinności zbliżonej do naturalnej powierzchniowo dominują zbiorowiska leśne i łąkowe. Lasy zajmują powierzchnię **1992 ha (23,9 % ogólnej powierzchni gminy)**.

W dolinie Wieprza występują nieliczne pozostałości łęgów – ważnych ekologicznie lasów, bo rosnących na naturalnych dla siebie siedliskach. Na najbardziej wilgotnych siedliskach, w zagłębieniach bezodpływowych bądź na terenach z zahamowanym ruchem wody wykształciły się olsy. Na wierzchowinach dominują bory i bory mieszane. W większości drzewostanów protegowana jest sosna i dlatego ich skład gatunkowy coraz bardziej odbiega od dominującego tu niegdyś, różnorodnego. Zbiorowiska łąkowe zajmują większą część doliny Wieprza. W zależności od mikrorzeźby i stopnia podtopienia różnicują się na suche, świeże i mokre. W obszarach poza dolinnych występują tylko jako łąki suche na wzniesieniach. Zbiorowiska murawowe są związane z wydrami i krawędziami.

Za swego rodzaju potencjał w kontekście zasobów leśnych można uznać duże powierzchnie słabych gleb w północnej części gminy. Są to dogodny teren do skoncentrowanych zalesień, które mogą przyczynić się do zwiększenia zawartości przestrzennej lasów i tym samym do podniesienia ich produktywności i zdolności ekologicznego oddziaływanie na otoczenie. Znaczący potencjał, w sensie większego dostosowania składu gatunkowego drzewostanów do siedlisk suchych i umiarkowanie wilgotnych, tkwi w większości zbiorowisk leśnych w obszarach pozadolinnych.

Do głównych zagrożeń szaty roślinnej należą:

- niekontrolowana eksploatacja lasów prywatnych (wskutek niskiej świadomości ekologicznej właścicieli),
- rozdrobniona struktura przestrzenna lasów prywatnych,
- niekorzystne procesy zachodzące w lasach prywatnych (głównie juvenalizacja i frucetyzacja),
- dzikie wysypiska, najczęściej spotykane w strefach ekotonalnych,
- eksploatacja kruszywa w niekoncesjonowanych kopalniach,
- miejscami zbyt intensywna, w stosunku do odporności ekosystemów penetracja lasów.

Świat zwierzęcy

Duże zróżnicowanie środowisk oraz fragmenty dobrze zachowanych naturalnych lasów, głównie w dolinie Wieprza, to czynniki decydujące o tym, że gmina należy do najbardziej interesujących pod względem faunistycznym w woj. lubelskim. Pod tym względem szczególnie wyróżniają się południowe i wschodnie rejony gminy, które są ważnym terenem lęgowym dla ptaków, zwłaszcza związanej z siedliskami wilgotnymi i leśnymi oraz ze stawami.

Do najcenniejszych rejonów pod względem faunistycznym należą:

- kompleksy stawów w Ułężu i Wólce Sobieszyńskiej, stanowiące miejsca rozrodu i bytowania wielu rzadkich i chronionych gatunków ptaków wodno-błotnych, a w Wólce Sobieszyńskiej - również żółwia błotnego,
- starodrzewy w Lasach Sobieszyńskich i partie lasów, sąsiadujących ze stawami
- strefy występowania kilkudziesięciu cennych gatunków ptaków, w tym: dzięcioła czarnego, bociana czarnego, samotnika, puchacza,
- dolina Wieprza, a w jej obszarze głównie sama rzeka z towarzyszącymi jej starorzeczami, zakrzewieniami i zadrzewieniami lęgowymi, stanowiącymi naturalne środowisko życia dla wielu gatunków ptaków łąkowych (m. in. rycyka i derkacza) i zaroślowych.

Należy się spodziewać, że wraz z postępami fitomelioracji na rozległych nie zabudowanych terenach rolnych gminy, zwiększy się ich atrakcyjność dla ptaków i drobnej zwierzyny łownej, związanej z ekosystemami polnymi.

Na pogorszenie warunków siedliskowych zwierząt wpływają:

- intensywna gospodarka stawowa, w wyniku której likwidacji ulegają przybrzeżne szuwały i trzciniowiska, będące miejscem schronienia i rozrodu wielu gatunków zwierząt,
- nieprawidłowa gospodarka leśna w lasach prywatnych, prowadząca do zmian składu gatunkowego drzewostanów, co pociąga za sobą zmniejszenie liczebności zoocenoz,
- stosowanie chemicznych środków ochrony roślin,
- niszczenie naturalnej roślinności śródpolnej (w toku produkcji rolnej) i śródłąkowej (podczas melioracji), stanowiącej remizy dla zwierząt.

2.2. Walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy

Na wysoką ocenę walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy składają się:

- duża ekspozycyjność strefy krawędziowej pradoliny Wieprza z wieloma punktami widokowymi, których nagromadzenie uzasadnia traktowanie krawędzi jako strefy

ekspozycji krajobrazowej,

- zróżnicowanie szaty roślinnej (od wodnej i szuwarowej poprzez dolinną z łąkami, olsami i łęgami, po murawową ciepłolubną oraz borową i grądową),
- liczne osobliwości fauny i flory (i to pomimo dominacji gruntów ornych w strukturze użytkowania ziemi oraz przekształcenia większości siedlisk),
- obfitość zjawisk wodnych, zarówno pochodzenia naturalnego jak i antropogenicznego,
- liczne zespoły parkowe: dworskie, kościelne i szkolny,
- liczne zabytki kultury materialnej, z reguły harmonijnie wkomponowane w krajobraz.

2.3. Ocena stopnia przekształcenia środowiska przyrodniczego.

Oceniając przekształcenie lub naturalność jednostki funkcjonalno-przestrzennej brano pod uwagę następujące kryteria:

- istnienie lub brak objawów antropogenicznych zmian w elementach przyrody nieożywionej,
- przekształcenie szaty roślinnej,
- bogactwo i zróżnicowanie siedlisk dla fauny,
- występowanie lub brak antropogenicznych zanieczyszczeń w powietrzu, glebie i wodzie oraz obiektów mogących być źródłem takich zanieczyszczeń.

W granicach gminy wyróżniono:

1) Tereny prawie naturalne

Należy do nich:

- projektowany rezerwat "Góra Dębowa" z mozaiką naturalnych fitocenoz leśnych i nie naruszonymi przez człowieka stosunkami wodnymi.

2) Tereny słabo przekształcone

Należą do nich:

- niewielkie fragmenty Lasów Sobieszyńskich (grąd, dąbrowa świetlista) w dużym stopniu odpowiadające siedlisku; zmiany polegają jedynie na zubożeniu składu gatunkowego przy zachowaniu generalnych cech naturalnych,
- pas meandrowy Wieprza, w obrębie którego jedynym śladem działalności człowieka są ekstensywnie użytkowane łąki, a sporadycznie - pola uprawne,
- zbiorowiska łęgowe i olsowe, zgodnie z naturalnymi siedliskami, częściowo porastające nieczynne stawy w południowo-wschodniej części gminy oraz strefę podkrawędziową w pradolinie Wieprza.

3) Tereny umiarkowanie przekształcone

Należą do nich:

- obszary ekstensywnie uprawianych pól w północnej części gminy z dość dużym udziałem pozostałości roślinności zbliżonej do naturalnej w niewielkich zagłębieniach, wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych oraz na miedzach,
- łąki kośne w dolinie Wieprza o zawężonym składzie gatunkowym wskutek skrócenia okresu wegetacyjnego częstym koszeniem i częściowo kształtowane przez człowieka okresową orką i wysiewaniem mieszanek traw,
- tereny na wschód od Podlodówki, pozostające we władaniu Agencji Mienia Wojskowego,
- lasy gospodarcze o silnie przekształconym, i w związku z tym nie dostosowanym do siedliska składzie gatunkowym,

- ekosystemy polne i łąkowe mają charakter układów otwartych, przy czym warunkiem ich względnej równowagi jest stała działalność człowieka; obecnie równowaga ta, w odniesieniu do łąk, jest zachwiana wskutek niewystarczających nawodnień.

4) Tereny wyraźnie przekształcone

Do tej kategorii zaliczono:

- tereny intensywnie użytkowane rolniczo w części środkowej gminy; dominują zbiorowiska przekształcone przez człowieka, przy znikomym udziale zbiorowisk spontanicznych, kształtowane przez wysiew, ograniczenie konkurencji (herbicydy) i osłabienie niektórych ogniw łańcucha troficznego (pestycydy, chroniące sady i plantacje przed szkodnikami),
- tereny zabudowy zagrodowej,
- układy otwarte, utrzymywane przez człowieka.

5) Tereny zdegradowane

Tą kategorią objęto wyrobiska poeksploatacyjne piasku, znajdujące się w różnych fazach samoistnej rekultywacji.

6) Tereny zdegradowane i degradujące otoczenie

Zalicza się do nich tereny, na których występują obiekty degradujące środowisko, zarazem będące układami otwartymi, oddziałującymi negatywnie na bliższe i dalsze otoczenie. W gminie Ułęż zaliczono do nich zamknięte składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Sobieszynie – zrekultywowane, jego wpływ na środowisko (wody powierzchniowe, podziemne, gleby, powietrze) podlega monitoringowi zgodnie z warunkami decyzji administracyjnej dotyczącej zamknięcia składowiska i jego rekultywacji.

Spośród wyróżnionych kategorii obszarów powierzchniowo dominują tereny umiarkowanie przekształcone i wyraźnie przekształcone. Wyraźnie mniejszą powierzchnię posiadają tereny prawie naturalne i tereny słabo przekształcone, natomiast tereny zdegradowane oraz tereny zdegradowane i degradujące otoczenie występują jedynie punktowo.

7) Obszary objęte ochroną przyrodniczą:

7.1 Obszar chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”

Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” ustanowiony został na podstawie Rozporządzenia Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza". Obszar ten obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełniącą funkcję korytarzy ekologicznych. Swoim zasięgiem obejmuje kilka gmin, m.in. gminę Ułęż, w jej granicach znajduje się jego centralna część o powierzchni ok. 4900 ha (co stanowi ok. 58,6% powierzchni gminy).

Rozporządzenie w sprawie ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu zawiera ustalenia dotyczące ochrony czynnej ekosystemów obszaru oraz wprowadza zakazy.

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów Obszaru:

- 1) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów*

źródłiskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód;

- 2) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów;
- 3) uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce;
- 4) ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- 5) ochrona specyficznych cech krajobrazu Pradoliny Wieprza, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu;
- 6) odtwarzanie siedlisk dziko występujących gatunków roślin, grzybów oraz zwierząt, w tym dążenie do przywrócenia tradycyjnego sposobu użytkowania łąk (koszenie, spasanie);
- 7) tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków;
- 8) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;
- 9) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury;
- 10) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

Na Obszarze tym zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz.627, z późn.zm.²⁾);
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakaz, zawarty w pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru.

Zakaz, zawarty w pkt. 3, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody.

Zakaz, zawarty w pkt 4, nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywania kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.

Zakaz, zawarty w pkt 8, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

7.2 Obszar Natura 2000 PLH 060051 „Dolny Wieprz”

Obszar Natura 2000 obejmującą rozległą, płaską dolinę rzeczną z bogatym mikroreliefem (piaszczyste wzniesienie i muliste obniżenia). Obszar ten położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. Koryto rzeki Wieprz zachowało tu naturalny, silnie meandrujący charakter. Towarzyszą mu liczne starorzecza i zastoiska. Do doliny głównej uchodzi kilka małych dolin rzecznych (m.in. Zalesianki i Świnki). W dolinie Wieprza położonych jest kilka kompleksów stawów. W dnie doliny dominują rozległe, ekstensywnie użytkowane łąki o zmiennym uwilgotnieniu. Lokalnie występują płaty łągów i zakrzaczeń wierzbowych oraz płaty muraw napiaskowych. W południowo-zachodniej części ostoi znajduje się kompleks leśny (bory świeże, olsy) z zespołem wydm i położonym między nimi, wybitnie cennym przyrodniczo, zbiornikiem wodnym - Jezioro Piskory (na terenie gminy Ryki), do którego reintrodukowano marsylię czterolistną. Naturalna dolina Wieprza, z licznymi meandrami i starorzeczami - najlepszy przykład seminaturalnego krajobrazu dużej doliny rzecznej w tej części Polski. Jest ważną ostoją siedlisk podmokłych i okresowo zalewanych łąk z załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Stwierdzono występowanie 7 rodzajów siedlisk przyrodniczych z tego załącznika, zajmujących łącznie 37% obszaru. W ostoi znajduje się jedyne istniejące w Polsce, stanowisko zastępcze marsylii czterolistnej *Marsilea quadrifolia*. Roślina została tu wprowadzona w latach 1995-2000. Ponadto występuje tu 7 gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy. Jest to też ważną ostoją ptaków wodno - błotnych. Rozległy, otwarty teren ma bardzo duże walory krajobrazowe. Głównym zagrożeniem dla ostoi jest zanieczyszczenie wody i planowana regulacja koryta rzeki Wieprz. Ustawowo w obszarze Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

7.3. Użytki ekologiczne

Na terenie gminy istnieje 6 użytków ekologicznych zlokalizowanych w Leśnictwie Sobieszyn:

- śródleśne torfowisko o powierzchni 6,55 ha w oddziałach 18g i 23a;
- śródleśne torfowisko o powierzchni 17,97 ha w oddziałach 47g i 53b;
- śródleśna łąka o powierzchni 1,98 ha w oddziałach 58j;
- śródleśne torfowisko o powierzchni 0,67 ha w oddziale 47d;
- śródleśne torfowisko o powierzchni 8,30 ha w oddziałach 51c, 51d, 57b;

- *śródleśna łąka o powierzchni 1,01 ha w oddziale 58c.*
Zasady ochrony użytków ekologicznych regulują przepisy ustawy o ochronie przyrody.

7.4. Projektowany użytek ekologiczny

Na obszarze gminy proponuje się objęcie ochroną w formie użytku ekologicznego stawów w Ułężu wraz z parkiem podworskim.

Zasady ochrony użytków ekologicznych regulują przepisy ustawy o ochronie przyrody.

7.5 Projektowany rezerwat

Na obszarze gminy Ułęż proponuje się utworzenie rezerwatu faunistycznego żółwia błotnego, obejmujący ochroną obszar występowania żółwia błotnego przylegający od strony północnej do terenu Zespołu Szkół Rolniczych w Sobieszynie Brzozowej;

Zasady ochrony rezerwatu regulują przepisy ustawy o ochronie przyrody.

7.6. Pomniki przyrody

Ochroną pomnikową w gminie objęto kilkadziesiąt okazałych drzew:

- dąb szypułkowy (obw. pnia 620 cm) - tzw. Dąb Sobieskiego w Sobieszynie,*
- dąb szypułkowy (obw. pnia 575 cm) w Wólce Sobieszynskiej przy drodze Sobieszyn – Niedźwiedź,*
- dąb szypułkowy (obw. pnia 261 cm) - tzw. Dąb Niepodległości w Sobieszynie,*
- lipa drobnolistna (obw. pnia 302 cm) w zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszynie (lokalizacja zwana dalej Sobieszyn Brzozowa),*
- dąb szypułkowy (obw. pnia 240 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- wiąz szypułkowy (obw. pnia 340 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- wiąz szypułkowy (obw. pnia 310 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- dąb szypułkowy (obw. pnia 310 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- dąb szypułkowy (obw. pnia 280 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- dąb szypułkowy (obw. pnia 270 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- sosna zwyczajna (obw. pnia 330 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- dąb szypułkowy (obw. pnia 445 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- lipa drobnolistna (obw. pnia 345 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- modrzew europejski (obw. pnia 260 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- dąb szypułkowy (obw. pnia 330 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- żywotnik zwyczajny (obw. pnia 160 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- dębów szypułkowych (obw. pni 136 - 280 cm) w Sobieszynie Brzozowej;*
- żywotnik zachodni (obw. pnia 162 cm) na terenie parafii rzymsko-katolickiej w Sobieszynie;*
- klon pospolity (obw. pnia 435 cm) w parku w Ułężu;*
- wiąz szypułkowy (obw. pnia 400 cm) w parku w Ułężu;*
- lipa drobnolistna (obw. pnia 354 cm) w parku w Ułężu;*
- wiąz szypułkowy (obw. pnia 377 cm) w parku w Ułężu;*
- wiąz szypułkowy (obw. pnia 471 cm) w parku w Ułężu;*
- jesion wyniosły (obw. pnia 326 cm) w parku w Ułężu;*
- wiąz szypułkowy (obw. pnia 470 cm) w parku w Ułężu;*
- buk pospolity (obw. pnia 230 cm) w parku w Ułężu;*
- buk pospolity (obw. pnia 435 cm) w parku w Ułężu;*
- klon pospolity (obw. pnia 344 cm) w parku w Ułężu;*
- klon pospolity (obw. pnia 320 cm) w parku w Ułężu;*
- klon pospolity (obw. pnia 290 cm) w pozostałościach dawnego parku w Sarnach.*

Obowiązuje zakaz wycinania drzew, uszkodzania, umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków: zanieczyszczania terenu i rozpalania ognia w pobliżu drzew, budowy urządzeń technicznych i telekomunikacyjnych w pobliżu drzew.

7.7. Projektowane pomniki przyrody

Na obszarze gminy proponuje się objęcie ochroną pomnikową następujących drzew:

- dąb szypułkowy (o obw. pnia 300 cm) nad stawem w Podłodowie,
- dąb szypułkowy (o obw. pnia 295 cm) nad stawem w Podłodowie,
- grupa 9 dębów szypułkowych (o obw. pni od 280 do 420 cm) w parku w Podłodowie,
- lipa drobnolistna (zrost 5 pni o obw. 145 - 405 cm) w parku w Podłodowie,
- grochodrzew (o obw. pnia 340 cm) w parku w Podłodowie,
- grochodrzew (o obw. pnia 315 cm) w parku w Podłodowie,
- grochodrzew (o obw. pnia 430 cm) w parku w Podłodowie,
- aleja 35 lip drobnolistnych (o obw. pni 180 cm - 390 cm) między stawami a dawną jednostką wojskową w Podłodowie,
- żywotnik zachodni (o obw. pnia 82 cm) w Sobieszynie przy kościele,
- wiąz górski (o obw. pnia 350 cm) na skrzyżowaniu dróg w lesie na północ od kościoła w Sobieszynie,
- jesion wyniosły (o obw. pnia 300 cm) w Kolonii Sobieszyn,
- topola osika (o obw. pnia 440 cm) przy skrzyżowaniu drogi nr 822 i drogi Sobieszyn -Lendo Ruskie w Kolonii Sobieszyn,
- dąb szypułkowy (o obw. pnia 350 cm) na grobli między stawami przy drodze do Lenda Ruskiego,
- aleja ok. 80 lip drobnolistnych (o obw. pni 300 - 380 cm) przy wysypisku w Kolonii Sobieszyn,
- lipa drobnolistna (o obw. pnia 310 cm) w Sobieszynie Brzozowej,
- topola czarna (o obw. pnia 410 cm) w Sobieszynie Brzozowej,
- żywotnik zachodni (o obw. pnia 120 cm) w Sobieszynie Brzozowej,
- trzy dęby bezszypułkowe (o obw. pni 220, 180 i 230 cm) w Sobieszynie Brzozowej,
- dwa modrzewie europejskie (o obw. pni 205 i 195 cm) w Sobieszynie Brzozowej,
- czeremcha zachodnia (o obw. pnia 210 cm) w Sobieszynie Brzozowej.

7.8 Projektowane lasy wodochronne

Na obszarze gminy proponuje się objęcie ochroną jako lasy wodochronne następujące tereny leśne z drzewostanem olsowym zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów:

- pas meandrowy doliny Wieprza
- strefę Samy - Osmolice – Drażgów,
- okolicach Sobieszyna i Ułęża
- lasy położone w dolinie Świnki
- lasy położone w dolinie Starej Świnki

Lasy wodochronne zabezpieczać mają siedliska wilgotne i związane z nimi biocenozy leśne. Ochrona tych siedlisk ważna jest również dla utrzymania retencji wodnej i poprawy bilansu wodnego w skali zlewni.

7.9 Dolinki erozyjno-denudacyjne

Dolinki erozyjno-denudacyjne stanowią obszary szczególnego znaczenia w systemie przyrodniczym gminy, łączą się bowiem bezpośrednio z dnem doliny głównej, jaką jest na terenie gminy dno doliny rzeki Wieprz oraz mniejszymi dolinkami rzek (m.in. Zalesianki, Świnki, Starej Świnki). Są to suche doliny odgrywające rolę w lokalnym układzie przyrodniczym. Zapewniają łączność z dnem doliny, tędy mogą spływać okresowe wody powierzchniowe, doliny te pełnią też rolę klimatyczną, należy więc zachować ich drożność. W celu ochrony krajobrazu otwartego obowiązuje:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

- zakaz składowania odpadów i odprowadzania ścieków,
- zakaz dokonywania wierceń i badań geologicznych mogących naruszyć strukturę gleby,
- wprowadzenie fitomelioracji w celu ochrony zboczy i stabilizacji dna doliny; dno doliny powinno zostać zadarnione, natomiast zbocza zadrzewione, zakrzewione.

7.10. Dna dolin rzecznych

Obejmuje się szczególną ochroną dna dolin rzecznych:

- dolinę rzeki Wieprz jako najważniejszą tworzącą podstawowy ruszt ekologiczny obszaru gminy,
- dolinkę rzeki Stara Świnka i jej dopływu Świnki
- dolinkę rzeki Zalesianki i jej dopływu spod Korzeniowa
- dolinkę Dopływu spod Białek Górnych
- dolinkę Dopływu z Ułęża Dolnego i jej Dopływu spod Bazanowa Starego (źródła na terenie gminy Ryki)
- dolinkę Dopływu ze Stawów k. Sobieszyna wraz z dopływem spod Trzcianki

3. Kierunki eksploatacji zasobów naturalnych

3.1. Gospodarka wodna

Ujęcia komunalne eksploatują wszystkie trzy poziomy wodonośne. Wody poziomu czwartorzędowego ujmowane są przez wszystkie studnie kopane i nieliczne wiercone (m. in. w Zespole Szkół Rolniczych w Sobieszynie, gdzie zwierciadło wody nawiercono na głębokości 42 m; wydajność maksymalna wynosi 11,5m³/h przy depresji 2,9 m).

Większość ujęć w gminie korzysta z poziomu trzeciorzędowego. *Źródłem zaopatrzenia gminy w wodę są 4 ujęcia wód głębinowych w obrębach Sobieszyn, Ułęż, Białki Dolne i Zosin. Wieś Lendo Ruskie jest zasilana z ujęcia wody w Walentynowie (gmina Jeziorzany). Długość sieci wodociągowej wzrosła w 2022 r. do 52,77 km, liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych stanowiła – 1142. Stopień zwodociągowania Gminy w 2022 r. wynosił około 97 %.*

3.2. Użytkowanie gleb

Niezbyt duże wartości produkcyjne gleb i na ogół dość wąska ich przydatność rolnicza sprawiają że przewaga użytków rolnych w strukturze użytkowania ziemi w gminie jest niewielka (4811 ha – 57,6 %). Spośród użytków rolnych grunty orne zajmują 79,2% ich powierzchni, łąki i pastwiska – 19,1%, a sady – 1,7%.

3.3. Eksploatacja surowców mineralnych

Złóża kopaliny podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopaliny. Eksploatację kopaliny prowadzić należy w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku przyrodniczym i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny. Osoby podejmujące eksploatację złóż kopaliny lub prowadzące eksploatację są obowiązane przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i

podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze środowiska.

Na obszarze gminy Ułęż stan zasobów złóż surowców mineralnych na dzień 31.12.2017 r. wg „Bilansu złóż kopalin w Polsce” przedstawia się następująco:

- Udokumentowane złożo węgla brunatnego „Sierskowola” (położone na terenie gmin: Ułęż, Nowodwór i Ryki). Jest to złożo wstępnie rozpoznane o zasobach geologicznych zatwierdzonych decyzją wg stanu na dzień 01.01.1956 r., pozabilansowych w kategorii C2 wynoszące 21 597,00 tys. ton,
- Udokumentowane złożo kruszywa „Żabianka I”. Jest to złożo o zasobach geologicznych bilansowych w kategorii C1 wynoszące 87,95 tys. ton,
- Udokumentowane złożo kruszywa „Żabianka II” - Pole A i Pole B. Jest to złożo o zasobach geologicznych bilansowych w kategorii C1 wynoszące 882,14 tys. ton. Pole A i Pole B stanowią obszary górnicze.

3.4. Gospodarka leśna

Lasy i grunty leśne zajmują 1989,42 ha (23,8% obszaru gminy). Pod względem struktury własnościowej przeważają lasy państwowe (ok. 76%), natomiast właściciele prywatni zarządzają na 24% całkowitej powierzchni leśnej.

Gospodarowanie w lasach państwowych odbywa się na podstawie Planu Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Puławy sporządzonego na okres 01.01.2018-31.12.2027 dla obrębów Puławy, Ryki, Żyrzyn.

Głównymi gatunkami lasotwórczymi w lasach państwowych i prywatnych jest sosna, a następnie dąb i brzoza. Sosna jest gatunkiem dominującym w większości typów siedliskowych. Dąb najliczniej występuje w lesie mieszanym świeżym i świeżym. Brzoza, podobnie jak sosna, występuje niemal we wszystkich typach siedliskowych. Do gatunków występujących sporadycznie, należą: modrzew, świerk, klon zwyczajny, jesion, grab, olsza czarna, topola, osika, lipa i wiąz.

Gospodarowanie w lasach prywatnych odbywa się na podstawie „Uproszczonego Planu Urządzenia Lasów na lata 01.01.2015 – 31.12.2024.

4. Stan ochrony środowiska

4.1. Ochrona wód

Północna część terenu gminy pod względem hydrogeologicznym znajduje się na terenie trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) oznaczonego numerem 215 (tzw. Subniecka Warszawska). Zasoby te nie są wystarczająco izolowane od wpływów powierzchniowych. W celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych, do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych, obowiązują zasady zagospodarowania, zgodnie z propozycjami zawartymi w „Dokumentacji określającej warunki hydrologiczne dla ustanowienia ww. obszaru”.

4.2. Gospodarka odpadami

Składowisko odpadów w Sobieszynie czynne od 1989 r. zostało wypełnione w 2010 r. Starosta Rycki decyzją znak: OŚ.6237.2.2011 z dnia 10.10.2011 r. udzielił Gminie zgody na zamknięcie gminnego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w m.

Sobieszyn. Składowisko zostało zamknięte i przeprowadzono rekultywację techniczną i biologiczną. Zabezpieczono skarpy i powierzchnię korony składowiska przed erozją wodną i wietrzną oraz wykonano odpowiednią okrywą rekultywacyjną (warstwę glebotwórczą). Sprawowanie nadzoru nad zrekultywowanym składowiskiem odpadów zapewni monitoring wód podziemnych, wód odciekowych, osiadania powierzchni składowiska, wielkości opadu atmosferycznego, gazu składowiskowego, prowadzony przez 30 lat do dnia uzyskania decyzji o zamknięciu składowiska gminnego oraz konserwacja czaszy.

4.3. Ochrona przyrody i krajobrazu

Pomimo, że 58,6% powierzchni gminy znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”, prawna ochrona przyrody jest w gminie niewystarczająca. Stosunkowo dużo jest pomników przyrody i użytków ekologicznych, ale obszarów i obiektów zasługujących na taką ochronę jest więcej. Również walory krajobrazowe pradoliny Wieprza wymagają bardziej rygorystycznej, niż obecnie, prawnej ochrony przed degradacją *np. w planach miejscowych. W przypadku realizacji niezbędnych inwestycji np. celu publicznego aby zmniejszyć ich ewentualne oddziaływanie widokowe na krajobraz należy stosować roślinność izolacyjną o minimalnej wysokości 2,5 m oraz szerokości 1,5 m z wykorzystaniem wyłącznie rodzimych gatunków drzew i krzewów, charakterystycznych dla siedlisk rejonu inwestycji lub stosować inne rozwiązania ochrony krajobrazowej w postaci np. zielonych ścian.*

4.4 Ochrona przeciwpowodziowa

Zupełny brak obwałowań przeciwpowodziowych sprawia, że w zasięgu fali wezbraniowej znajduje się niemal cały obszar terasy zalewowej niższej doliny Wieprza. *Południowa część gminy znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach wyznaczonych zasięgiem wody stuletniej (1%), w oparciu o sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej „Mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego”, opracowane dla dorzecza rzeki Wisły, przekazane Gminie w 2015 r.. Zaktualizowane granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono na rysunku Studium.*

Ochrona przed powodzią realizowana jest przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych i terenów zalewowych (a w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią), zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód oraz racjonalne retencjonowanie wód a także użytkowania budowli przeciwpowodziowych. Na wyznaczonym obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje maksymalne ograniczanie jego zainwestowania – uzupełnianie i rozbudowa obiektów na terenach wyznaczonych w Studium i planie miejscowym, dopuszczona na warunkach uzgodnionych przez Wody Polskie, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem ograniczeń zagospodarowania i użytkowania dla części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, określonych poniżej.

Na części wyznaczonych w planie miejscowym terenów zabudowy zagrodowej, położonych w obrębie Sarny i Drażgów, na terenie sportu, rekreacji i usług turystyki (wg mpzp) w obrębie Białki Dolne oraz na terenie objętym zmianą, oznaczonym na rysunku Studium symbolem U,UT w Sarnach, które położone są na części OSP, w strefie głębokiego zalewu (tj. powyżej 0,5 m) i w strefie wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (tj. woda 10%) - wprowadza się zakazy zabudowy i lokalizowania nowych miejsc służących do gromadzenia (magazynowania) substancji (materiałów), które

mogą spowodować zanieczyszczenie wód, w przypadku zalania wodami powodziowymi. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, zakazuje się:

- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody o których mowa w przepisach ustawy Prawo wodne, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,*
- lokalizowania nowych cmentarzy,*
- zmiany ukształtowania terenu poprzez podnoszenie (nawożenie mas ziemnych).*

Zmiana ukształtowania terenów w szczególności poprzez podnoszenie rzędnych terenu w znacznej mierze zmniejsza obszary zalewowe rzeki, co przyczynia się do zwiększenia zagrożenia powodziowego dla terenów sąsiednich.

W ramach zadań ochronnych zgodnie z Planem Gospodarowania Wodami przewiduje się zabezpieczenie prawego brzegu rzeki Wieprz w miejscowości Sobieszyn, w km. 37.

5. Funkcjonowanie krajobrazu

5.1. Ewolucja krajobrazu

Stadia przekształceń krajobrazu wysoczyznowej części gminy w pewnym uproszczeniu polegały na:

- wylesieniu terenu na rzecz pól uprawnych (proces ten zamarł na początku XIX w.)
- modyfikowaniu fizycznych i wodnych (w okresie powojennym również chemicznych) właściwości gleb stosownie do potrzeb bieżącej produkcji rolnej)
- przejmowaniu terenów rolnych i leśnych na cele budownictwa wiejskiego,
- likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (wraz z postępującą mechanizacją rolnictwa - głównie w drugiej połowie XX wieku).

Ustalony 200 lat temu przebieg granicy polno-leśnej wykazuje po dziś dzień duże oznaki trwałości. W XVIII w. w dolinie Świnki pojawiły się niewielkie stawy, związane z młynami, tzw. młynówki (w połowie XIX w. w samym Podludowie funkcjonowały dwa młyny wodne). Później zakładano stawy hodowlane.

Odrębną ewolucję przechodziła dolina Wieprza. W połowie drugiego tysiąclecia zasięg lasów łęgowych w dolinie był o wiele większy, niż obecnie, ale i tak już wtedy powierzchniowo dominowały pastwiska. W XVI w. charakterystycznym elementem nadwieprzańskiego krajobrazu były młyny pływające, tzw. łodne. W XIX w. mała retencja osiągnęła maksymalne rozmiary.

W ciągu XX w. zaznaczył się z kolei systematyczny ubytek łąk i pastwisk na rzecz pól uprawnych. Po okresie pewnej stabilizacji w strukturze krajobrazu w drugiej połowie XX w. w ostatniej dekadzie mijającego wieku zauważalna jest powolna ekspansja zbiorowisk zaroślowych i zakrzewień na terenie odłogujących łąk i pól.

5.2. Funkcjonowanie ekosystemów

W gminie Ułęż funkcjonują, poza panującymi powierzchniowo agroekosystemami, również ekosystemy wodne, łąkowo-pastwiskowe i leśne. Na szczególne wyróżnienie zasługują ekosystemy wodne, rozległe i wartościowe pod względem przyrodniczym. Charakterystyczną cechą ekosystemów wód stojących jest silny eutrofizm (żyźność) wód,

powodujący rozwój typowej dla niego roślinności szuwarowej w charakterystycznych, powtarzalnych układach. Właśnie roślinność, rozwijająca się w podobny sposób w starorzeczach Wieprza, decyduje o bogactwie faunistycznym tych ekosystemów. Żyzność akwenów wodnych jest skutkiem dużej ilości substancji odżywczych rozpuszczonych w wodzie. Ekosystemy łąkowo-pastwiskowe dominują w dolinie Wieprza. Są w różnym stopniu przekształcone przez człowieka, głównie w zależności od mikrorzeźby i stopnia podtopienia. Najwartościowsze pod względem ekologicznym ekosystemy leśne to olsy wykształcone w strefach stałych mokradeł, trudno dostępnych i dlatego relatywnie bezpiecznych *położone w dolinach rzecznych obszaru gminy.*

Agroekosystemy wyróżniają:

- ubóstwo gatunkowe producentów, powstałe wskutek preferowania gatunku uprawianego,
- obecność gatunków związanych z działalnością człowieka,
- krótkotrwałość okresu wzrostu rośliny hodowlanej.

5.3. Rodzaje i struktura układów ekologicznych

Krajobraz w aspekcie ekologicznym to w różnorodny sposób rozmieszczone w przestrzeni ekosystemy powiązane ze sobą zależnościami, wynikającymi z obiegu materii pod wpływem energii i przenikające się na pograniczach. Zależności te manifestują się w różnych ekologicznych kombinacjach (układach) ponadekosystemowych. Sposób ich funkcjonowania jest przedmiotem badań ekologii krajobrazu.

W krajobrazie układy ekologiczne występują zazwyczaj w postaci trzech typów strukturalnych:

- płatów i stref ekologicznych,
- pasm ekologicznych,
- węzłów ekologicznych.

W gminie Ułęż ukształtowanie terenu i inne lokalne czynniki środowiskowe (gleby, stosunki wodne) sprawiają że występują tu wszystkie podstawowe typy. Zwraca jednak uwagę, większa niż bywa to zazwyczaj, powierzchnia pasm ekologicznych, co determinuje dolina Wieprza. Mimo wszystko dominują jednak układy ekologicznie rozległe: płatowe i strefowe, budowane w przewadze przez ekosystemy polne (głównie agrocenozy o profilu polowym). W układzie płatowym występują również ekosystemy leśne i wodne (stawy, starorzecza), rzadziej – łąkowe (które głównie występują w układach pasmowych).

Ponieważ ekosystemy współtworzące płaty ekologiczne, (identyczne lub o zbliżonym charakterze) stykają się z sobą, względnie, ale już o wiele rzadziej, występują w pobliżu, strukturę ekologiczną gminy można przedstawić w układzie strefowym. Wyodrębniają się w nim:

- polna strefa ekologiczna, rozciągająca się na powierzchni, stanowiącej ok. 50% obszaru gminy,
- leśna strefa ekologiczna (Lasy Sobieszyńskie), stanowiąca ok. 15% obszaru gminy,

Tworzenie systemu ekologicznego (Systemu Przyrodniczego Gminy) i poprawa struktury przyrodniczo - przestrzennej gminy następuje poprzez:

- *rozszerzenie powierzchni obszarów objętych ochroną,*
- *wykształcenie systemu zasilania ekologicznego,*
- *kształtowanie powiązań ekologiczno-funkcjonalnych różnymi formami zieleni, wspomagających komunikację ekologiczną w obrębie systemu zasilania, m. in. poprzez takie ogniwa jak: węzły ekologiczne o charakterze wodno – łąkowo - leśnym, korytarze ekologiczne - doliny rzek, suche i podmokłe dolinki, zadrzewione i zadarnione wąwozy, ciągi ekologiczne utożsamiane ze strefami dolinnymi rzek i cieków.*

5.4. Zagrożenia systemu ekologicznego

Do elementów destabilizujących w gminie funkcjonowanie systemu należą: liniowe bariery ekologiczne typu komunikacyjnego (drogi Lublin - Warszawa, Kock - Moszczanka, Sobieszyn - Baranów, Sobieszyn - Niedźwiedź,), pojedyncze obiekty destrukcyjne.

Pierwsze z nich prowadzą do fragmentacji środowiska, co zgodnie z obecną wiedzą o funkcjonowaniu przyrody, jest zjawiskiem szkodliwym dla środowiska, pogarszającym drożność systemu ekologicznego.

Z kolei ogniska zanieczyszczeń (prawie wyłącznie dzikie wysypiska) przez sam fakt iż tkwią w systemie, zwiększają swoje negatywne oddziaływanie na najbardziej aktywne ekologicznie i mobilne elementy środowiska (szczególnie wody).

6. Możliwości ekologicznego rozwoju gminy.

Podstawowym założeniem koncepcji rozwoju zrównoważonego jest takie stymulowanie procesów gospodarczych i społecznych, aby zachować zasoby i walory środowiska w stanie zapewniającym trwałe możliwości korzystania z nich zarówno przez obecne, jak i przyszłe pokolenia, przy jednoczesnym zachowaniu trwałości funkcjonowania naturalnych procesów przyrodniczych. Założenia te w polityce ekologicznej państwa, a tym samym wyodrębniających się w nim regionów, przekłada się na szereg konkretnych zasad, z których w warunkach naturalnych gminy, zagrożeń środowiska i sytuacji społeczno-gospodarczej, pierwszoplanowe znaczenie przypisuje się zasadom:

- równego dostępu do środowiska dla wszystkich użytkowników,
- zintegrowanego podejścia do ochrony środowiska,
- likwidacji zanieczyszczeń, uciążliwości i zakłóceń w środowisku,
- skuteczność ekologicznej i ekonomicznej efektywności przedsięwzięć ochrony środowiska.

Realizacja tych, priorytetowych dla gminy zasad, sprzyjać będzie poprawie bezpieczeństwa ekologicznego mieszkańców i działalności gospodarczej, przy czym pod pojęciem bezpieczeństwa ekologicznego należy rozumieć nie tylko właściwy, to jest zgodny z normami stan sanitarny środowiska i jego zabezpieczenie przed klęskami żywiołowymi, ale również możliwości rekreacji i wypoczynku, a także trwałe zachowanie gatunków roślin i zwierząt egzystujących w warunkach zbliżonych do naturalnych. O ile poprawa stanu środowiska gminy jest częściowo uzależniona od sytuacji w regionie (głównie warunki aerosanitarne), o tyle ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazowej, kształtowanie warunków przyrodniczych oraz kreowanie nowych form korzystania z zasobów naturalnych, są uzależnione od przyjętej przez gminę strategii postępowania i konsekwencji w jej realizacji.

Celem głównym jest zapewnienie mieszkańcom gminy bezpieczeństwa ekologicznego i wdrożenie takiego modelu rozwoju, który zapewni na tyle skuteczną regulacją i reglamentacją korzystania ze środowiska, aby rodzaj i intensywność tego korzystania realizowane przez wszystkich użytkowników nie stwarzały zagrożenia dla jakości i trwałości zasobów naturalnych. Osiągnięty postęp w tym względzie będzie mierzalny przy pomocy wskaźników społeczno-ekonomicznych:

- poprawy stanu zdrowia mieszkańców,
- wzrostu dochodów z rolnictwa wskutek pełnego wykorzystania potencjału agroekologicznego gleb,
- oszczędniejszego gospodarowania przestrzenią głównie poprzez zmniejszenie tempa ubytku terenów rolnych na rzecz innych sektorów produkcji i usług materialnych,

- wskaźników presji na środowisko i stanu środowiska, w tym:
 - zmniejszenia ładunków zanieczyszczeń odprowadzanych do wód,
 - poprawy jakości wód płynących i stojących, a także przeznaczonych do picia wód podziemnych,
 - zmniejszenia emisji zanieczyszczeń powietrza, tych zwłaszcza, których źródłem jest „niska emisja” z palenisk domowych,

Obszarem zainteresowania polityki ekologicznej gminy powinna być przede wszystkim wiejska część gminy.

7. Kierunki zmian w strukturze ekologicznej gminy

Istnieje potrzeba zmian w strukturze ekologicznej gminy, zarówno pod względem zasięgu ekosystemów naturalnych i utrzymywanych przez człowieka, jak i ich charakteru i składu gatunkowego.

Zmiany powinny zmierzać w kierunku:

- podniesienia ogólnej stabilności krajobrazu,
- zwiększenia produktywności ekosystemów i podniesienia walorów rekreacyjnych gminy, głównie poprzez uatrakcyjnienie krajobrazu.

Transformacja sposobu użytkowania niektórych części gminy powinna również stanowić odpowiedź na obecną i spodziewaną sytuację społeczno-ekonomiczną regionu.

Fitomelioracja

Za główny sposób ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego w gminie uznaje się fitomeliorację. Fitomelioracja to kompleks działań mających na celu poprawę warunków środowiska przy pomocy form trwałej szaty roślinnej, właściwej dla danego regionu geobotanicznego, z uwzględnieniem uwarunkowań fitogeograficznych i synchronologicznych. Przy zabiegach fitomelioracyjnych stosuje się dwa rodzaje użytków trwałych: o przewadze drzew i krzewów oraz o przewadze darni.

Do fitomelioracji są szczególnie predysponowane:

- północna część gminy, odznaczająca się niższymi walorami agroekologicznymi,
- tereny poddawane erozji wodnej.

Zalesienia

Zalesieniem, w zależności od uwarunkowań naturalnych, przypisuje się funkcje:

- fizjotaktyczne, tj. ochronne – glebochronne, (głównie stromizny w strefie krawędziowej pradoliny) - i wodochronne *chroniące siedliska wilgotne*,
- fizjocenotyczne – prowadzące do zwiększenia różnorodności biologicznej na poziomie krajobrazowym, ekosystemowym i gatunkowym oraz poprawy bioklimatu (Korzeniów, Podlodówka).

W trakcie wyznaczania granicy polno-leśnej, kierując się wymogami ochrony krajobrazu i różnorodności biologicznej środowiska:

- nie zmieniało użytkowania leśnego na nieleśne, *poza terenem przeznaczonym na powiększenie istniejącego siedliska w Podlodówce*,
- nie wyrównywano linii brzegowych lasu, poza stykiem lasu z gruntami ornymi.

Do zalesień wskazano grunty niskich klas bonitacyjnych i marginalne, w szczególności położone w Systemie Przyrodniczym Gminy – na terenach powiązań przyrodniczych i w sąsiedztwie terenów leśnych np. w Podlodówce.

Zadrzewienia

Zadrzewienia to pojedyncze drzewa i krzewy oraz ich skupiska nie stanowiące

zbiorowisk leśnych. W odróżnieniu od lasów nie stanowią odrębnych ekosystemów, ponieważ pozostają pod dominacją czynników zewnętrznych. Są natomiast składnikiem ekosystemów nieleśnych, w szczególności agroekosystemów i traktowane są jako istotne narzędzie w kształtowaniu przyrodniczej równowagi krajobrazu.

W gminie Ułęż zadrzewienia powinny być wprowadzane, w pierwszym rzędzie, na kierunkach powiązań ekologiczno-funkcjonalnych oraz na pozbawionych niemal zieleni naturalnej wysoczyznowych terenach rolnych, na których powinny być wprowadzane w układach gniazdowych i to głównie na zasadzie odtworzenia zniszczonych uprzednio zadrzewień śródpolnych, ustępujących przed ekspansją upraw polowych. W tym monokulturowym, silnie zantropogenizowanym krajobrazie, stanowiłyby, obok enklaw łąkowych, nieliczne akcenty zbliżonej do naturalnej przyrody.

Wskazane jest również kształtowanie pasmowych zadrzewień wzdłuż dróg publicznych, w szczególności dróg krajowych o szerokości min. 10 – 15 m, izolujących przyległe tereny od uciążliwości ruchu komunikacyjnego, z wyłączeniem terenów dolin rzecznych, z wykorzystaniem rodzimych gatunków roślin.

Zadarnienia

Darń z jednej strony najlepiej chroni glebę przed erozją wodną i wietrzną, zaś z drugiej - jest pożądana w strefie łącznie pola ornego ze wszystkimi formami zadrzewień i zakrzewień, jako pas przejściowy i umacniający. W gminie za najbardziej wskazane tereny pod zadarnienia uznaje się pas meandrowy Wieprza.

Mała retencja

Adaptuje się na obszarze gminy urządzenia piętrzące:

- w Sarnach – jaz na rzece Zalesiance,*
- w Wólce Sobieszyńskiej – przepust piętrzący na rzece Świnka,*
- w Podlodowie – jaz na rzece Świnka,*
- w Sobieszynie – jaz na rzece Świnka.*

Małą retencję traktuje się jako niezbędny, uzupełniający czynnik, wzbogacający środowisko przyrodnicze. Przewiduje się rozbudowę, modernizację i budowę stawów i innych zbiorników wodnych, z zachowaniem przepisów odrębnych. Adaptuje się urządzenia piętrzące na istniejących ciekach wodnych. Ponadto istnieje możliwość realizacji małych urządzeń piętrzących i innych budowli hydrotechnicznych na obszarze całej gminy.

Ochrona i wzbogacanie różnorodności biologicznej środowiska

Dla ochrony i podniesienia różnorodności biologicznej krajobrazu rolniczego najistotniejsze są:

- ochrona i odtwarzanie miedz, enklaw łąkowych, oczek wodnych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, będących miejscami przeżycia dla zwierząt i roślin zasiedlających krajobraz rolniczy,
- ograniczenie stosowania pestycydów na części pól, co umożliwia przeżycie wielu gatunkom, w warunkach intensywnej uprawy na pozostałych partiach pól,
- urozmaicona rotacja roślin uprawnych,
- utrzymanie ekstensywnego sposobu użytkowania terenów o najniższej przydatności rolniczej,
- ochrona ekotonów i okrajków (którym najbardziej zagraża zaorywanie).

Ochronę i wzbogacenie różnorodności biologicznej w lasach zapewnia prowadzenie w nich gospodarki leśnej ściśle w oparciu o uproszczone plany zarządzania lasu.

8. Rekultywacja środowiska i czynne sposoby przeciwdziałania degradacji

Gospodarka odpadami

Podstawą gospodarki odpadami na terenie gminy powinien być system ich gromadzenia w kontenerach. Ponadto niezbędne jest wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów na terenie gminy oraz zorganizowanie miejsca, w którym w bezpieczny dla środowiska sposób gromadzone byłyby odpady toksyczne (głównie przeterminowane środki ochrony roślin).

Rekultywacja powierzchni ziemi

Do rekultywacji wskazuje się *istniejące wyrobiska, pożądana jest rekultywacja leśna, zakrzaczenia, zadarnienia lub inne formy zagospodarowania wskazane w planie miejscowym (np. sport i rekreacja, funkcje usługowe itp.).*

Ochrona gleb przed erozją

Tereny zagrożone erozją średnią (grunty wsi Białki Dolne, Białki Górne, Ułęż i Sobieszyn) przeznaczają się pod kompleksowe melioracje przeciwoerozyjne z preferencją:

- fitomelioracji, polegającej na zadrzewieniach i zakrzewieniach miedz,
- płodozmianów przeciwoerozyjnych,
- zmiany użytkowania z ornego na sadownicze, ale tylko w sprzyjających warunkach terenowo-klimatycznych.

Ochrona wód

Zabudowę zwartą Sobieszyna, Ułęża, Białek, Korzeniowa i Drażgowa przeznaczają się do obsługi kanalizacją sanitarną, opartą o oczyszczalnię ścieków *w Białkach Dolnych.*

Ochrona przed erozją i przeciwpowodziową

Ochrona walorów krajobrazowych i ekologicznych pasa meandrowego Wieprza nie może kolidować z zadaniami, jakie ciążą na administratorze rzeki w zakresie jej utrzymania.

Na rysunku studium zaktualizowano granice wyznaczone zasięgiem wody stuletniej (1%) – obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w oparciu o sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej „Mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego”, przekazane Gminie w 2015 r..

Ochrona przed powodzią realizowana jest m.in. przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych i terenów zalewowych, w szczególności na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z warunkami określonymi w Studium - pkt 5.4 „ochrona przeciwpowodziowa”

W ramach zadań ochronnych zgodnie z Planem Gospodarowania Wodami przewiduje się zabezpieczenie prawego brzegu rzeki Wieprz w miejscowości Sobieszyn, w km. 37.

9. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy

9.1. Zasady strefowania

Dzieląc obszar gminy pod względem funkcjonalno-przestrzennym kierowano się następującymi kryteriami:

- ogólnymi cechami fizjograficznymi terenu,
- znaczeniem obszaru w utrzymywaniu ogólnej stabilności krajobrazu,
- walorami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- stopniem zachowania wartości kulturowych krajobrazu,
- strukturą użytkowania terenu,
- przydatnością dla osadnictwa i stopniem zainwestowania,
- wartościami agroekologicznymi gleb,
- oceną zgodności zagospodarowania terenu z jego naturalnymi predyspozycjami.

Wyodrębniono 5 głównych stref, spośród których wydzielono 9 podstref; wydzielono na rysunku studium 11 jednostek funkcjonalno-przestrzennych, z których:

- 6 posiada charakter przyrodniczy (A1, A2, A3, B1, B2, C),
- 2 posiadają charakter przyrodniczo-rolniczy (D4, E),
- 3 przypisano funkcję rolniczą lub rolno-osadniczą (D1, D2, D3).

W uproszczeniu, (nie uwzględniając mieszanego charakteru podstrefy D4) struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy przedstawia się następująco:

Strefy przyrodnicze:

- A - strefa ekologiczna tranzytowa - pradolina Wieprza,
 - A1 - podstrefa pasa meandrowego Wieprza,
 - A2 - podstrefa polno-łąkowo-osadnicza Sarny-Osmolice-Drażgów,
 - A3 - podstrefa wodno-leśno-łąkowa - wzmożonej ochrony;
- B - strefa zasilania ekologicznego - wodno-leśna,
 - B1 - podstrefa doliny Świnki Nowodworskiej,
 - B2 - podstrefa doliny dopływu Świnki spod Lenda Ruskiego;
- C - strefa zasilania ekologicznego - leśna - Lasy Sobieszyńskie.

Strefa rolno-osadnicza

- D - strefa rolno-osadnicza Wysoczyzny Żelechowskiej,
 - D1 - podstrefa ekspozycji krajobrazowej,
 - D2 - podstrefa intensywnego osadnictwa Korzeniów-Ułęż-Sobieszyn,
 - D3 - podstrefa polno-osadnicza,
 - D4 - podstrefa stabilizacji, osłony i transformacji ekologicznej;

Strefa przyrodniczo-rolnicza

- E - strefa ekstensywnego rolnictwa i rekreacji (agroturystyki).

Pomimo, że najwięcej wyodrębniono jednostek przyrodniczych przyrodniczo-rolniczych, przestrzenna dominacja strefy rolno-osadniczej Wysoczyzny Żelechowskiej dowodzi takiego właśnie charakteru gminy. Nie powoduje to jednak ubóstwa przyrodniczego gminy, ponieważ, w sytuacji znaczącego udziału elementów przyrodniczych w strukturze ekologicznej obszaru, obecność fizjocenozy polnych, głównie wierzchowinowych, pozostających pod bardzo silnym wpływem człowieka, przyczynia się do jeszcze większego zróżnicowania biologicznego (a w ślad za nim i krajobrazowego) obszaru gminy.

9.2. Charakterystyka i kierunki zagospodarowania (użytkowania) stref

Strefa ekologiczna tranzytowa - Pradolina Wieprza (A)

- Jest to strefa najcenniejsza w gminie pod względem przyrodniczym, o czym świadczy duża liczba stanowisk rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt (głównie ptaków) oraz obiektów, wskazanych do ochrony prawnej. Odgrywa ważną rolę w Krajowej Sieci Ekologicznej (ECONET-PL), stanowi bowiem korytarz ekologiczny rangi **regionalnej** zapewniający łączność pomiędzy obszarami węzłowymi Polesia, Podlasia i Wisły Środkowej. Słabo natomiast oddziałuje pod względem ekologicznym na wysoczyznową część gminy, głównie wskutek zwartej, pasmowej zabudowy strefy nadkrawędziowej izolującej dolinę od pól uprawnych, a także ze względu na sam fakt istnienia wysokiej (do 30m) krawędzi, stanowiącej gradient ekologiczny (skokową zmianę warunków przyrodniczych). Stąd w nazwie strefy słowo "tranzyt", podkreślające pierwszoplanową funkcję doliny w komunikacji ekologicznej regionu. Strefa znajduje się w zasięgu tzw. wody stuletniej **w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** i jest narażona na okresowe zalewanie wodami Wieprza.

Strefa znajduje się również w obszarze sieci Natura 2000 – PLH 060051 Dolny Wieprz.

Podstrefa pasa meandrowego Wieprza (A1)

Ogólna charakterystyka

Podstrefa obejmuje tę część doliny, w której rzeka tworzy meandry i porzuca je w czasie wezbrań. W obrębie pasa meandrowego dominuje akumulacja osadów korytowych i wałów przykorytowych; poza nim, rozciąga się właściwa terasa zalewowa. Wieprz jest typową rzeką meandrującą; jego odcinki są bardzo kręte, składają się z wielu meandrów i brodów, zakola przesuwają się stopniowo i tylko od czasu do czasu bywają odcinane, tworząc starorzecza.

Roślinnością potencjalną są lasy łęgowe. Roślinność rzeczywistą tworzą: zespoły roślinności szuwarowej, towarzyszące starorzeczom, koncentracje na brzegach Wieprza wielu interesujących gatunków typowych dla dużych rzek, łąki świeże oraz zadrzewienia (rzadko – drzewostany) łęgowe.

Traktując pradolinę Wieprza jako strefę ekologiczną wodno-łąkowo-leśną pas meandrowy można uznać za jej rdzeń, czyli ciąg ekologiczny.

Zagrożenia i degradacja

Potencjalnym zagrożeniem dla walorów przyrodniczo-krajobrazowych podstrefy jest regulacja rzeki, zmierzająca do wyprostowania koryta i tym samym, likwidacji meandrów. Zagrożeniem rzeczywistym jest wciąż utrzymujące się silne zanieczyszczenie rzeki, obniżające jej wartość ekologiczną, wypływanie się tych starorzeczy, które są trwale odcięte od koryta rzeki, a także dewastacja zadrzewień łęgowych, poprzez nielegalny i chaotycznie prowadzony wyrąb drzew. *Jako przeciwdziałanie silnemu zanieczyszczeniu rzeki Wieprz należy zaliczyć planowaną inwestycję gminnej oczyszczalni ścieków w Białkach Dolnych (Rozdz. VIII pkt. 2.2) na pograniczu podstrefy A1 i A2. W celu zmniejszenia jej ewentualnego oddziaływania widokowego na krajobraz, należy zastosować roślinność izolacyjną o minimalnej wysokości 2,5 m oraz szerokości 1,5 m z wykorzystaniem wyłącznie rodzimych gatunków lub krzewów, charakterystycznych dla siedlisk rejonu inwestycji lub stosować inne rozwiązania ochrony krajobrazowej w postaci np. zielonych ścian.*

Zasady ochrony i kierunki użytkowania

Utrzymywanie obecnych dominujących w podstrefie form użytkowania, to jest ekstensywnej gospodarki łąkowej.

Poprawa funkcjonowania ciągu ekologicznego drogą:

- odtworzenia łąk kosztem enklaw pól uprawnych, miejscami sąsiadujących niemal bezpośrednio z korytem rzeki,
- przywracania tam, gdzie to możliwe, trwałych połączeń starorzeczy z nurtem.
- *obowiązuje ograniczenie w zagospodarowaniu i użytkowaniu części strefy położonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne i warunkami określonymi w Studium.*
- *utrzymania w stanie dobrym jednolitych części wód powierzchniowych (rzeka Wieprz) w celu zapewnienia prawidłowych warunków życia dla przedmiotu ochrony Natura 2000 (w tym warunków życia dla wydry, kumaka, piskorza i bolenia) poprzez realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej (gminna oczyszczalnia ścieków).*

Formy ochrony

Nadanie lasom i zadrzewieniom statusu lasów wodochronnych.

Podstrefa polno-łąkowo-osadnicza Sarny-Osmolice-Drażgów (A2)

Ogólna charakterystyka

Podstrefa obejmuje środkowy pas pradoliny, rozciągający się od miejscowości Sarny po kompleks stawów w Sobieszynie. Jej przeważającą część zajmują pola uprawne, a niewiele mniejszą – zmeliorowane łąki kośne, na ogół intensywnie użytkowane. Najwyżej wyniesione fragmenty terasy zalewowej zajmuje zwarta zabudowa Drażgowa, Osmolic i Sarn oraz ich przysiółki i wysiółki. W ciągach podmokłych obniżeni, pełniących funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych pomiędzy podstrefami A1 i A3, spotykane są stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin łąkowych.

Roślinnością potencjalną są lasy łąkowe. Naturalną roślinność rzeczywistą reprezentują zbiorowiska łąk suchych (występujących na niewielkich wzniesieniach terasy), łąk świeżych (na terenach niżej położonych) oraz ziołorośla, występujące w obniżeniach z płytką wodą gruntową.

Zagrożenia i degradacja

Znajdująca się w podstrefie zabudowa jest narażona na zalew wodą stuletnią a część – na podtopienia w czasie wysokich stanów wód Wieprza. Źródłem skażeń wód są:

- nawożone organicznie i chemicznie pola uprawne,
- dzikie wysypiska śmieci, spotykane w wyrobiskach powstałych po eksploatacji piasku oraz w naturalnych zagłębieniach terenowych,
- pozbawione kanalizacji sanitarnej tereny zabudowy mieszkaniowej,
- miejscowe deformowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terasy eksploatacją piasków rzecznych.

Zasady ochrony i kierunki użytkowania

Ze względu na zagrożenie powodziowe niezbędne *jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ograniczenie* rozwoju zabudowy, z dopuszczeniem możliwości jej modernizacji, *rozbudowy* i odtwarzania, *uzupełniania nowymi budynkami*, w obrębie *istniejącej* zabudowy *i na terenach wyznaczonych w planie miejscowym i Studium - na warunkach określonych przez przepisy ustawy Prawo wodne i z zastrzeżeniem ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, określonych poniżej.*

Na części wyznaczonych w planie miejscowym terenów zabudowy zagrodowej, położonych w obrębie Sarny i Drążgów oraz terenie sportu, rekreacji i usług turystyki w obrębie Białki Dolne i wyznaczonym w Studium terenie „UT,U” w Sarnach, które położone są na części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w strefie głębokiego zalewu (tj. powyżej 0,5 m) oraz w strefie wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (tj. woda 10%) - wprowadza się zakazy zabudowy i lokalizowania nowych miejsc służących do gromadzenia (magazynowania) substancji (materiałów), które mogą spowodować zanieczyszczenie wód, w przypadku zalania wodami powodziowymi.

Z uwagi na silne zagrożenie hydrosfery ze strony osadnictwa i rolnictwa niezbędne jest:

- objęcie występujących w podstrefie miejscowości kanalizacją sanitarną
- ekologizowanie produkcji rolnej (ograniczanie stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin),
- ochrona arealu użytków zielonych z zaleceniem ich odtwarzania, głównie na silnie podmokłych gruntach ornych.

Wymagana modernizacja systemu melioracyjnego w kierunku zwiększenia jego roli nawadniającej.

Zubożenie przyrodnicze znajdującej się w korytarzu ekologicznym podstrefy, głównie wskutek zaorywania łąk i niszczenia roślinności naturalnej (zwłaszcza łąkowej) wymaga przeciwdziałania, zmierzającego w kierunku zwiększenia różnorodności biologicznej środowiska, poprzez:

- rewaloryzację naturalnych zbiorników wodnych (starorzeczy, rozlewisk i zastoisk) oraz przyrodnicze wzbogacenie ich otoczenia,
- tworzenie ognisk biocenotycznych na łąkach i pastwiskach z takim zestawem gatunkowym dobranym do siedliska, aby z tych ognisk roślinność mogła dalej rozprzestrzeniać się w dolinie.

Formy ochrony

- Nadanie lasom i zadrzewieniom łąkowym i olszowym statusu lasów wodochronnych.

Podstrefa wodno-leśno-łąkowa - wzmożonej ochrony (A3)

Ogólna charakterystyka

Podstrefa, rozciągająca się w przykrawędziowej części pradoliny Wieprza, pomimo znacznej modyfikacji stosunków ekologicznych, związanych ze zmianami w obiegu wody (melioracje, retencja), odznacza się wysokimi, a w części wschodniej bardzo wysokimi walorami przyrodniczymi.

W rejonie Sobieszyna i Ułęża znajdują się największe w pradolinie kompleksy leśne. Również tam, na jej obrzeżu, występują rozległe zagłębienia bezodpływowe, które sprzyjały wykształceniu zbiorowisk cisowych z charakterystyczną strukturą kępkową i składem gatunkowym nawiązującym do torfowisk. Melioracje, które powodują poziomy ruch wody i w konsekwencji użyźniają siedliska olsowe, spowodowały przekształcenie tych zbiorowisk w typ przejściowy do łągów z zanikającą strukturą kępkową. Typowo wykształcone olsy występują w okolicach Góry Dębowej na zachód od Podlodowa.

Również w nieużytkowanych stawach, których obwałowania (groble) zamykają odpływ wody, została uruchomiona sukcesja ekologiczna, poprzez zarosła wierzb szerokolistnych do olsu.

Na ogół w intensywnie użytkowanych stawach (Sobieszyn, częściowo Uleż) szata roślinna jest ograniczona do wąskich przybrzeżnych pasów szuwarowisk, natomiast w ekstensywnie użytkowanych stawach (Uleż, Sarny) wykształciły się zróżnicowane zespoły

roślinności z kilkoma gatunkami rzadkich i chronionych gatunków roślin.

Duże zróżnicowanie środowisk w podstrefie, a więc wielość biotopów (stawy, lasy, łąki zadrzewienia i zarośla) to przyczyna wyjątkowego bogactwa gatunkowego fauny, zwłaszcza związanej ze środowiskiem wodnym, wodno-błotnym i wilgotnych lasów.

Zagrożenia i degradacja

Głównymi zagrożeniami dla wartości przyrodniczych stawów są:

- ich zasilanie zanieczyszczonymi wodami,
- intensywna gospodarka stawowa, powodująca likwidację przybrzeżnych szuwarów i trzcinowisk, stanowiących miejsca rozrodu i schronienia wielu gatunków zwierząt.

Swego rodzaju zagrożeniem, ale tylko w kontekście planów odtworzenia zdewastowanych stawów, jest postępująca sukcesja ekologiczna (zakrzewianie i zadrzewianie) na terenach ogroblowanych.

Zasady ochrony i kierunki użytkowania

- Kontynuacja gospodarki stawowej (tj. hodowli ryb), ale z rygorami, umożliwiającymi zachowanie wartości przyrodniczych kompleksów stawów (ochrona roślinności wodnej, zakaz polowań w okresach lęgowych itp.).
- Rekonstrukcja (Dębowa Góra) i modernizacja (Ułęż, Białki Dolne) obiektów stawowych.
- Zalesienia słabych gruntów rolnych w rejonie Sarn.
- Organizacja wyspecjalizowanych form rekreacji (wędkarstwo, turystyka krajoznawcza, ekologiczna).
- *Obowiązują ograniczenie w zagospodarowaniu i użytkowaniu części strefy położonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne i warunkami określonymi w Studium.*

Formy ochrony

- Ustanowienie rezerwatu leśno-florystycznego "Góra Dębowa".
- Ustanowienie użytku ekologicznego "Stawy w Ułężu".
- Adaptacja utworzonych w rejonie Dębowej Góry pięciu użytków ekologicznych.
- Nadanie lasom i zadrzewieniom olsowym i lęgowym statusu lasów wodochronnych.
- Ustanowienie w obrębie wszystkich kompleksów stawów stref ciszy.

Strefa zasilania ekologicznego wodno-leśna (B)

Mimo, że strefa B odznacza się mniejszymi walorami przyrodniczymi, niż podstrefy A1 i A3, to duże nagromadzenie potencjału ekologicznego na niewielkim obszarze (zróżnicowane gatunkowo ekosystemy, ostoje fauny dolinnej), właśnie jej ograniczone rozmiary (mała szerokość i płytkie wcięcie w wierzchowinę) oraz dobrze rozwinięte ekotony (las-pole, łąka-pole, woda-las-łąka), ułatwiają jej wpływ na otoczenie: zasilający (w zakresie wzbogacania gatunkowego ekosystemów polnych) i stabilizujący (w zakresie stosunków wodnych). Dlatego nazwa strefy: "zasilania ekologicznego" wskazuje na jej rolę w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego w gminie. Jest to najmniej przekształcona przez człowieka strefa funkcjonalno-przyrodnicza.

Podstrefa doliny Świnki Nowodworskiej (B1)

Ogólna charakterystyka

Podstrefa obejmuje zbudowane z torfów dno doliny Świnki Nowodworskiej, zajęte w 80% przez stawy, w 15% przez lasy i w 5% - przez podmokłe, grząskie łąki. Największymi wartościami przyrodniczymi, zwłaszcza faunistycznymi, odznaczają się ekosystemy wodne. Wśród roślin stwierdzono występowanie wielu gatunków rzadkich i objętych ochroną całkowitą (Brzozowa) lub częściową (Podlodów). Bardzo dużym zróżnicowaniem gatunkowym odznaczają się zoocenozy siedlisk wodnych (ptaki, gady z żółciem błotnym, skorupiaki z rakiem). Roślinnością potencjalną są lasy łąkowe. Jednak retencja, która spowolniła lub zatrzymała ruch wody, wywoła ewolucję łągów ku olsom.

Zagrożenia i degradacja

Głównym zagrożeniem dla walorów przyrodniczych stawów jest gospodarka stawowa; aby maksymalnie wykorzystać powierzchnię stawów dla hodowli, likwiduje się przybrzeżne trzcinowiska i szuwarowiska będące miejscem schronienia i rozrodu wielu gatunków wodnych i wodno-błotnych.

Zasady ochrony i kierunki użytkowania

- Podlodów – dwór: kontynuacja gospodarki stawowej (tj. hodowli ryb), ale z rygorami, umożliwiającymi zachowanie wartości przyrodniczych stawów (ochrona roślinności przybrzeżnej, zakaz polowań w okresach łąkowych itp.).
- Ochrona miejsc reprodukcji żółwia błotnego w rejonie Brzozowej.
- Organizacja wybranych form rekreacji w niekolizyjnych, w stosunku do wymogów ochrony przyrody, miejscach (wędkarstwo, kąpielisko w rejonie Podlodowa).
- W wąskim pasie przybrzeżnych łąk niezbędne powstrzymanie sukcesji ekologicznej.
- W średniowiekowych olszynach niezbędna trzebież.

Formy ochrony

- Ustanowienie rezerwatu faunistycznego – miejsca rozrodu żółwia błotnego; do czasu jego ustanowienia celowe objęcie tego miejsca ochroną jako użytek ekologiczny.
- Nadanie drzewostanom olszowym statusu lasów wodochronnych.
- Ustanowienie na stawach, poza kąpieliskiem, stref ciszy.

Podstrefa doliny dopływu Świnki spod Lenda Ruskiego (B2)

Ogólna charakterystyka

Podstrefa dwudzielna pod względem ekologicznym:

- część południowa – o charakterze wodnym (a więc identycznym jak podstrefa B1)
- część środkowa i północna - o charakterze leśnym, miejscami łąkowym.

Bardzo charakterystyczną cechą ekosystemów leśnych są wilgotne zarośla i olszyny z chmielem zwyczajnym. Zwraca uwagę duża wartość florystyczna wilgotnych lasów i zarośli, w których spotyka się bardzo dużo rzadkich i chronionych gatunków leśnych i zaroślowych. Duża powierzchnia stałych mokradeł czyni dolinę na ogół trudno dostępną.

Zagrożenia i degradacja

Zagrożeniem jest nadmierne i chaotyczne pozyskiwanie drewna w lasach prywatnych obręb Lendo Ruskie.

Zasady ochrony i kierunki użytkowania

- Ze względu na utrudnioną dostępność, wilgotny bioklimat oraz nagromadzenie stanowisk z cenną narażoną na zniszczenie roślinnością podstrefa powinna być wyłączona z intensywnej penetracji rekreacyjnej.
- Gospodarka leśna w lasach państwowych – *na podstawie Planu Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Puławy sporządzonego na okres 01.01.2018 – 31.12.2027 dla obrębów Puławy, Ryki, Żyrzyn.*
- *Gospodarka leśna w lasach prywatnych zgodnie z uproszczonymi planami urzędzenia lasów na lata 2015 – 2024.*
- Kontynuacja gospodarki stawowej, ale z identycznymi rygorami, jak w podstrefach A3 i B1.

Formy ochrony

- Adaptacja użytku ekologicznego (śródleśnego torfowiska i łąki w dolinie).
- Nadanie drzewostanom olszowym statusu lasu wodochronnego.
- Ustanowienie na stawach strefy ciszy.

Strefa zasilania ekologicznego - leśna (C)

Ogólna charakterystyka

Kompleks lasów państwowych, należących do Leśnictwa Sobieszyn (obręb Ryki, Nadleśnictwo Puławy). Drzewostany mieszane, sosnowo-dębowe na siedliskach BMśw i Bśw, wśród których spotyka się płaty grądów i dąbrowy świetlistej.

Ekosystemy leśne cenniejsze pod względem faunistycznym niż flory, zwłaszcza najstarsze partie drzewostanów, sąsiadujące ze zbiornikami wodnymi; są to strefy występowania kilkudziesięciu cennych gatunków ptaków, w tym kilku szczególnie rzadkich (bociana czarnego, puchacza, samotnika, dzięcioła czarnego). Roślinność rzeczywista, podlegająca różnorodnym wpływom antropogenicznym, w znacznym stopniu (większym, niż gdziekolwiek indziej w gminie) odpowiada roślinności potencjalnej, co jest efektem prawidłowo prowadzonej gospodarki leśnej.

Zagrożenia i degradacja

Największe zagrożenia dotyczą warunków lęgowych gatunków ptaków, objętych ochroną strefową a ich źródłem jest niekontrolowana penetracja ludności, wycinanie drzew i krzewów w strefach ochronnych oraz prowadzenie robót melioracyjnych. Negatywny wpływ na środowisko, zwłaszcza na migrację zwierząt (gadów, płazów, ssaków), ma komunikacja (droga Sobieszyn – Niedźwiedź).

Zasady ochrony i użytkowania

- Gospodarowanie w lasach zgodnie z planem urzędzenia lasu z uwzględnieniem wytycznych, wynikających z opracowanego dla Nadleśnictwa Puławy "Programu ochrony przyrody".
- Strefy ochronne utworzone wokół miejsc lęgowych puchacza i bociana czarnego są wyłączone spod penetracji rekreacyjnej.

Formy ochrony

Adaptacja lasów ochronnych, stanowiących ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej.

Strefa rolno-osadnicza Wysoczyzny Żelechowskiej (D)

Strefa obejmuje Wysoczyznę Żelechowską pomiędzy dolinami Wieprza i Świnki Nowodworskiej. Na przeważającej części obszaru zajęta jest przez uprawy rolne. Jest

również nasycona zabudową w części południowej – pasmową zwartą. Resztki naturalnej przyrody przetrwały jedynie na obrzeżach strefy i w obrębie niewielkich podmokłości i wąwozów.

Podstrefa ekspozycji krajobrazowej (D1)

Ogólna charakterystyka

Podstrefa nadkrawędziowa pradoliny Wieprza, najczęściej uprawiana rolniczo, ale miejscami zabudowana po południowej stronie drogi Sarny -Sobieszyn.

Z drogi, która wyznacza strefę ekspozycji krajobrazowej, rozciągają się rozległe otwarcia widokowe na malowniczą pradolinę Wieprza.

Część wschodnią podstrefy stanowi skłon wysoczyzny, opadający ku rejonowi ujścia Świnki Nowodworskiej do Wieprza i przybierający tam formę zbocza wypukłowlęskiego, w części środkowej rozcięty trzema zalesionymi krótkimi wąwozami.

Zagrożenia i degradacja

Największym zagrożeniem dla walorów krajobrazowych podstrefy jest rozwijająca się po południowej stronie drogi zabudowa, zawężająca wgląd w krajobraz łąkowy Wieprza.

W podstrefie, zwłaszcza w części wschodniej, rozwija się erozja wodna powierzchniowa i wąwozowa, a miejscami krajobraz degradują wyrobiska poeksploatacyjne.

Zasady ochrony i użytkowania

- Poza terenami, wyznaczonymi w planie *miejscowym* pod zabudowę *i wskazanymi w Studium jako tereny przekształceń istniejącej zabudowy lub rozwojowe, stanowiące kontynuację terenów budowlanych*, podstrefa powinna być wyłączona spod *dalszego* rozwoju osadnictwa.
- Wskazane utrzymanie dotychczasowego, rolniczego użytkowania terenu. Niezbędne:
- Rekultywacje wyrobisk poeksploatacyjnych,
- Fitomelioracje przeciwozyjne na erodowanych gruntach ornych, z przeznaczeniem ich części pod trwałe użytki zielone.

Formy ochrony

- Ustanowienie tzw. strefy ochrony ekspozycji krajobrazowej – formy ochrony planistycznej, która zabezpieczyłaby przed dysharmonią naturalną oprawę pradoliny, eksponowaną z jej przeciwległego brzegu.
- Nadanie drzewostanom utrwalającym wąwozy statusu lasów glebochronnych.

Podstrefa intensywnego osadnictwa Korzeniów - Ułęż - Sobieszyn (D2)

Ogólna charakterystyka

Strefa krawędziowa Wysoczyzny Żelechowskiej, dość silnie erodowana (i rozcinana również głębocznicami), z wieloma punktami widokowymi na kulminacjach, z rozłokowanymi u jej podnóży wsiami, będącymi typowymi ulicówkami. Podstrefa o wyjątkowo korzystnych dla osadnictwa warunkach solarnych.

Zagrożenia i degradacja

Strefa krawędziowa podlega erozji wodnej, aktywizowanej dużym rozdrobnieniem gruntów i związaną z tym dużą ilością dróg dojazdowych do pól, przekształcających się w głębocznice. Dewastację zboczy, szczególnie w okolicach Korzeniowa, powoduje eksploatacja piasku.

Zasady ochrony i użytkowania

Podstrefa przeznaczona do intensywnego osadnictwa, ale z rygorami:

- ochrony przed zabudową suchych i podmokłych dolinek (ich den i zboczy), uchodzących do pradoliny Wieprza, a także stromych zboczy,
- kształtowania średniej zieleni izolacyjnej, osłabiającej uciążliwości komunikacyjne,
- realizacji kanalizacji sanitarnej,
- harmonizowania zabudowy z naturalnym otoczeniem, *zabudowa w układzie w otoczeniu zieleni*,
- rewaloryzacja* zespołów pałacowo-parkowych i zagospodarowanie otoczenia w sposób podkreślający ich walory krajobrazowe.

Wymagane:

- osłona zielenią rażącej w krajobrazie zabudowy przemysłowej i magazynowej,
- rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych i likwidacja dzikich wysypisk,
- zadarnienia najsilniej erodowanych partii zboczy i obudowa biologiczna aktywnie rozwijających się głęboznic,
- ochrona znajdujących się w pobliżu zabudowy remiz (zadrzewień i zakrzewień), umożliwiających bytowanie gatunkom polnym (ortolana, przepiórki itp.).

Podstrefa polno-osadnicza (D3)

Ogólna charakterystyka

Wierzchowinowa część strefy, zajęta prawie wyłącznie przez uprawy polowe (sadownicze – tylko w sąsiedztwie zabudowy). Zabudowa, z wyjątkiem Zosina i Brzozowej ma charakter rozproszony (kolonijny).

Lekko falista powierzchnia wierzchowinowa urozmaicona jest siecią płytkich, suchych lub okresowo podmokłych dolinek, które stanowią podstawę lokalnego systemu ekologicznego.

Roślinność potencjalną wierzchowiny stanowi bór mieszany, świetlista dąbrowa, grąd i bór świeży. Współcześnie istniejąca roślinność, niemal wyłącznie przekształcona przez działalność ludzką prawie całkowicie odbiega od potencjalnej.

Zagrożenia i degradacja

Stosunkowo korzystne warunki agroekologiczne wywołują zjawisko tzw. maksymalizacji wykorzystywania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tj. likwidacji nieużytków gospodarczych, wyrębu zadrzewień i niszczenia zakrzewień, osuszanie podmokłości i zaorywanie pastwisk. Efektem jest narastająca monotypizacja krajobrazu, wymagająca coraz większych dawek chemicznych środków ochrony roślin. Prowadzi to do generalnego zubożenia siedlisk, zawężenia amplitudy ekologicznej, przekształcenia fauny, zaniku gatunków związanych z naturalnym środowiskiem oraz naturalnej mikroflory i mikrofauny.

Zasady ochrony i użytkowania

Niezbędne oszczędne gospodarowanie przestrzenią krajobrazową poprzez koncentrowanie zabudowy, również ze względu na mniejsze koszty obsługi liniowymi układami inżynieryjnymi.

Wskazana intensywna fitomelioracja, to jest:

- pasmowe nasadzenia drzew i krzewów na kierunkach powiązań przyrodniczych w obrębie systemu ekologicznego,
- dogęszczenie zieleni śródpolnej w układach kępowych (gniazdowych) w najłabiej

urzeźbionych częściach wierzchowy.

- Niezbędna likwidacja dzikich wysypisk oraz ochrona śródpolnych oczek wodnych i mokradeł.

Formy ochrony

Nadanie drzewostanom porastającym wąwozy na gruntach Ułęża statusu lasów glebochronnych.

Podstrefa stabilizacji, osłony i transformacji ekologicznej (D4)

Ogólna charakterystyka

Podstrefa zajmuje prawie wyłącznie północne obrzeże strefy i obejmuje tereny: chroniące przed zupełną destabilizacją ekologiczną silnie wylesiony krajobraz (lasy Sobieszyn - Brzozowa), stanowiące biologiczną (leśną) osłonę doliny Świnki Nowodworskiej, o niskich wartościach agroekologicznych, przeznaczonych pod skoncentrowane zalesienia.

Zagrożenia i degradacja

W lasach prywatnych względy ekonomiczne przeważają nad przyrodniczymi, w wyniku czego nadmiernie trzebione są starodrzewy i drzewostany w średnich klasach wieku. Na obrzeżach lasów wyjątkowo liczne dzikie śmietniska. Słabe grunty porolne dewastowane są odpadami i nielegalną eksploatacją piasku.

Zasady ochrony i użytkowania

- Gospodarowanie w lasach państwowych zgodnie z planem urządzenia lasu z uwzględnieniem wytycznych, wynikających z opracowanego dla Nadleśnictwa Puławy "Programu ochrony przyrody".
- *Gospodarowanie w lasach prywatnych zgodnie z uproszczonymi planami urządzenia lasów na lata 2015-2024,*
- Zalesienia słabych gruntów porolnych, głównie na terenach, należących do Zosina, Korzeniowa i Sarn.

Strefa ekstensywnego rolnictwa i rekreacji (E)

Ogólna charakterystyka

Strefa polno-leśna, rozciągająca się na wschód i północny-zachód od dolinki dopływu Świnki spod Lenda Ruskiego. Dominacja drzewostanów mieszanych (sosnowo-dębowych i sosnowo-brzozowych) na siedliskach BMśw i LMś kształtuje bioklimat o walorach rekreacyjnych.

Przewaga średniej i słabej jakości gleb. Użytkowane rolniczo, nawożone, ewoluują ku gruntom marginalnym, o jeszcze mniejszej przydatności rolniczej. Największą część strefy na wschód od dolinki zajmują grunty Skarbu Państwa.

Zagrożenia i degradacja

Do głównych zagrożeń należą:

- postępujący proces marginalizacji gruntów rolnych,
- dewastacja stref zboczowych nielegalną eksploatacją piasku,
- zanieczyszczenie wód gruntowych i pośrednio wód powierzchniowych,
- dzikie śmietniska na obrzeżach lasów i w wyrobiskach poeksploatacyjnych.

Zasady ochrony i użytkowania

- Preferowane przekształcanie zabudowy zagrodowej Podlodówki, Lenda Ruskiego w

letniskową i rozwój agroturystyki.

- Zalesienia słabych gruntów porolnych z warunkiem kształtowania urozmaiconej granicy polno-leśnej.
- Preferowany rozwój upraw roślin leczniczych i miododajnych.
- Wskazany rozwój wyspecjalizowanych form rekreacji na gruntach Skarbu Państwa, np. wczasów w siodle, sportu szybowcowego.

Wymagane:

- kanalizacja sanitarna,
- rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych i ich zalesienie,
- likwidacja dzikich wysypisk.

V. ELEMENTY PROGRAMOWE ROZWOJU GMINY

1. Struktura własności terenu

**„ Rzeczpospolita Polska chroni własność
i prawo dziedziczenia oraz poręcza
całkowitą ochronę własności osobistej.
Wywłaszczenie jest dopuszczalne wyłącznie
na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem ”**

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej

Grunty Gminy Ułęż bardzo rozdrobnione użytkowane rolniczo pozostają w ogromnej większości w posiadaniu osób fizycznych. Procesy uwłaszczeniowe w wypadku Gruntów Skarbu Państwa – obszar około 375 ha przekazane przed laty w Zarząd Agencji Mienia Wojskowego Skarbu Państwa *w Ułężu i Podlodówce, wskazane w dotychczas obowiązującym studium do przekształceń, zostały przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych na cele zorganizowanej działalności inwestycyjnej (usługi inne – tor szkoleniowy dla kierowców, tor wyścigowy, zabudowę usługową i usługi turystyki z zielenią towarzyszącą, farmy wiatrowe, funkcje produkcji z zapleczem technicznym)*. Proces prawno-administracyjnego przekształcenia struktury władania i zagospodarowania obszaru *w Ułężu został zakończony, w niniejszej zmianie studium tereny te na wniosek obecnych właścicieli, firm są częściowo wskazane do kolejnych przekształceń funkcjonalnych (usługi inne na usługi i usługi turystyki, rozszerzono zakres usług komercyjnych które mogą być sytuowane na terenie usług komercyjnych z zielenią towarzyszącą) – w dostosowaniu do aktualnych potrzeb. Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej w Podlodówce wskazany na lokalizację farm wiatrowych stanowi obecnie własność osób fizycznych, nie został dotychczas zagospodarowany a jego funkcje i obszar, zgodnie z ich kolejnym wnioskiem właścicieli, rozszerzono w Studium ustalając możliwość rozmieszczenia innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500 kW, ze strefą ochronną (farmy fotowoltaiczne), usług, produkcji, magazynów i działalności związanej z logistyką. Podobne kierunki rozwojowe jak dla terenu dawnego lotniska w Podlodówce przyjęto dla terenu d. lotniska w Ułężu (wraz z południowo-zachodnim sąsiedztwem), gdzie wprowadzono obok dotychczasowych usług specjalnych i usług turystyki możliwość realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500 kW, (farmy fotowoltaiczne) oraz usług, produkcji, magazynów i działalności związanej z logistyką.* Ocenie podlegać powinny możliwości finansowania nabywania gruntów i ich wymiany, zdolności inwestowania w nową zabudowę *z uwzględnieniem aktualnego stanu prawnego, warunkującego realizację przeznaczenia ustalonego w planie miejscowym*, możliwości inwestowania w infrastrukturę techniczną i układy komunikacyjne w świetle planu zagospodarowania.

Znaczne obszary w Sobieszynie stanowią własność Powiatu Ryckiego (Zarządu Powiatu Ryckiego) w tym zespół szkół w zabytkowych obiektach oraz obszary rolne przy drodze krajowej przeznaczone dotychczas na aktywność gospodarczą. Przekształcenia własnościowe ww. obiektów i obszarów, zgodnie z wymogami konserwatorskimi i ochrony środowiska i zagospodarowanie na funkcje ustalone w planie miejscowym mają kluczowe znaczenie dla rozwoju gospodarczego gminy.

Grunty Skarbu Państwa stanowią poza drogami krajowymi (w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad), Lasy Państwowe (w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego LP Nadleśnictwo Puławy), tereny wód i melioracji (dotychczas wg ewidencji w

zarządzie WZMiUW w Lublinie i RZGW w Warszawie), w Podlodówce (GS Starosta Rycki). Mniejsze nieruchomości stanowią własność Parafii Rzymsko-Katolickich w Żabiance, Ułężu, Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska w Ułężu, Kółka Rolniczego w Drażgowie, Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlodów”, Spółdzielni Mleczarskiej Ryki, Terenowej Ochotniczej Straży Pożarnej, Spółdzielni Usług Rolniczych, Gospodarstwa Rybackiego Kock, Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych w Ułężu i Zosinie.

Własność gminy poza drogami gminnymi, terenami ujęć wody, d. terenem składowiska odpadów, stanowią w większości działki o małej powierzchni, rozproszone, zabudowane. Na mienie komunalne składają się głównie działki zagospodarowane (obiektów oświatowych, sportowych itp.). Stanowi to o niewielkim gminnym zasobie gruntów mogących służyć przyszłym potrzebom inwestycyjnym.

Przewidywana realizacja zamierzeń zawartych w Studium wymagać będzie działań prawnych i administracyjnych przez długie lata, a działania te oparte być muszą na zbiorze kompleksowych i rzetelnych informacji.

2. Baza ekonomiczna

Rozpoczęte w latach 90-tych zmiany strukturalne w gospodarce narodowej gminę Uleż dotknęły dogłębnie.

Poza restrukturyzacją gospodarczą gminy, której wynikiem był znaczny spadek zatrudnienia, na jej terenie nastąpiło zmniejszenie ilości wyjazdów do pracy do Ryk, na skutek redukcji zatrudnienia w zakładach pracy i jednostkach zlokalizowanych na terenie miasta. Ubytek dużych jednostek gospodarczych nie został zrównoważony rozwojem drobnego sektora przedsiębiorczości. Spadek zatrudnienia nastąpił także w usługach bytowych. Wg inwentaryzacji terenowej w gminie znaczące są:

- w Podlodowie - Państwowe Gospodarstwo Rybackie Kock sp. Z oo zajmujące się produkcją rybną,
- w Sobieszynie - Gospodarstwo Pomocnicze przy Zespole Szkół Rolniczych zajmujące się produkcją rolną i rybą,
- w Ułężu - Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna *zaniechana* produkcja rolna hodowlana i rybna,
- *Produkcja rolna i hodowlana prowadzona przez firmy prywatne.*

Rozwój nowych firm jest ciągle jeszcze niewielki, aktualnie funkcjonują:

- w Ułężu - zakład blacharsko - lakierniczy, stacja paliw, zakład kamieniarski, zakład krawiecki,
- w Korzeniowie - zakład transportowy,
- w Ułężu – *stacja paliw przy drodze krajowej nr 48,*
- *w Sarnach – stacja kontroli pojazdów, warsztat samochodowy „Serwis-Tir”,*
Przedsiębiorstwo Usługowo-Budowlane „Sarsbud”,
- *w Białkach Dolnych – zakład samochodowy – serwis automatycznych skrzyń biegów,*
restauracja i pokoje gościnne w „Dworze Osmolice”,
- *w Sobieszynie – zakład wyrobów z drewna,*

Część dawniej funkcjonujących obiektów jak zakład produkcji odzieży w Sobieszynie, bar w Ułężu to obecnie pustostany. Najliczniejsze komercyjne obiekty usługowe to sklepy spożywcze, spożywczo-przemysłowe w Sarnach, Korzeniowie, Sobieszynie, Drażgowie, Białkach Dolnych, Zosinie i Ułężu. W Ułężu, poza kilkoma ww. obiektami handlowymi, znajdują się sklep z artykułami chemicznymi, ogrodniczy, kwiaciarnia i sklep za zniczami. Dawne sklepy w Lendzie Ruskim i Białkach Górnych to obecnie pustostany.

Gmina obecnie charakteryzuje się powolną dynamiką zmian gospodarczych, widoczne są oznaki ekonomicznego zastoju, podobne zjawisko ma miejsce w rolnictwie, zauważalny jest upadek zaplecza obsługi rolnictwa i nie wykorzystana baza Spółdzielni Usług Rolniczych w Ułężu.

Uzupełniającą ocenę ekonomiczną gminy można uzyskać po porównaniu dochodów i wydatków jej budżetu. *W ostatniej dekadzie zauważa się duży wzrost zarówno dochodów budżetowych Gminy jak i jej wydatków.*

W roku 2022 dochody budżetowe ogółem wynosiły 8744 zł w przeliczeniu na 1 mieszkańca *wobec dochodów budżetowych ogółem 3700 zł w przeliczeniu na 1 mieszkańca osiągniętych w 2016 r.*

ROK	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca [zł]</i>	4 584,62	4 750,98	6 325,88	7 247,05	8 744,09

Struktura dochodów budżetu nie należy do korzystnych.

Łącznie w 2022 r. dochody gminy stanowiły 28 791 533,87 zł, natomiast wydatki 31 200 294,74 zł

Analizując strukturę dochodów budżetu Gminy za rok 2022 głównym rodzajem dochodów były dochody bieżące w wys. 21 143 522,56 zł., które stanowiły 84,22% dochodów wykonanych. Dochody majątkowe stanowiły kwotę 3 960 746,08 zł tj. 15,78 % dochodów ogółem. W strukturze dochodów bieżących dotacje i dochody celowe stanowiły 33,77 %, subwencje 30,21 %, dochody podatkowe w tym z opłat i udziału w PIT i CIT 29,91 %, pozostałe dochody stanowiły 6,12 %.

W 2022 r. wydatki ogółem stanowiły kwotę 25 538 911,83 zł , w tym udział wydatków bieżących wynosił 68,05 % , natomiast wydatków majątkowych 31,95 % .

W wyniku analizy struktury dochodów budżetowych zauważa się spadek udziału dochodów własnych i wzrost udziału środków uzyskanych z budżetu państwa co jest skutkiem *zmian podatkowych oraz przejmowaniem* przez gminy nowych zadań, które finansowane są ze środków przekazywanych w formie subwencji lub dotacji celowych.

W wyniku dokonanej oceny bazy ekonomicznej gminy nasuwają się następujące wnioski:

1.Mimo korzystnego usytuowania gminy w układzie komunikacyjnym województwa, stan bazy ekonomicznej gminy na tle obszarów wiejskich wykazuje *porównywalny do średniego poziomu* rozwoju. *Jednakże* po upadku większych zakładów pracy *nadal* nie wykształciły się nowe podmioty gospodarcze ze znaczącym kapitałem jak: przedsiębiorstwa, spółki akcyjne, spółki z kapitałem zagranicznym, itp. W istniejących podmiotach przeważają jednostki małe.

2.Rozwój prywatnych zakładów i usług (rzemiosło, handel, usługi bytowe) nie wytworzył jeszcze na tyle znaczącego potencjału, by gmina stanowiła liczące się w układzie wojewódzkim ogniwo przedsiębiorczości oraz źródło zasilania budżetu gminy. Udział mikrostruktury gospodarczej gminy w dochodach budżetu jest *nikły, znacząco niższy niż udział* w podatkach stanowiących dochody z budżetu państwa i od osób fizycznych. Ze względów ekonomicznych drobna przedsiębiorczość powinna zdecydowanie wzrosnąć.

3.Analiza wykazała, iż jednostki organizacyjne zlikwidowane lub będące w stanie likwidacji, posiadające nieruchomości tracą ich wartość gdyż majątek niszczyje. Obszary te stanowią rezerwy w gospodarce. W pierwszej kolejności należy intensyfikować ich

wykorzystanie celem rozwoju przedsiębiorczości. Przedłużające się procesy likwidacyjne i restrukturyzacji własnościowej prowadzą do pogłębiania się degradacji tych zasobów szczególnie dotyczące podmiotów ze znacznym majątkiem ruchomym i nieruchomościami.

4. Na podstawie oceny procesów gospodarczych stwierdzono tendencje recesyjne, co w dłuższym okresie czasu doprowadzi do dalszych negatywnych skutków ekonomicznych i przestrzennych:

- przedłużający się i postępujący kryzys w sferze obsługi rolnictwa związany z upadaniem spółdzielczości rolniczej, powodujący likwidację zorganizowanych form usług agrotechnicznych oraz nieodwracalną utratę terenów tradycyjnie przeznaczonych na obsługę rolnictwa,
- mało zróżnicowane formy przedsiębiorczości, co powoduje ubóstwo mikrostruktury ekonomicznej pod względem rodzajowym; brak zakładów produkcyjnych i przetwórczych.

W 2022 r. dominowały mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 pracowników (tzw. mikroprzedsiębiorstwa bądź jednoosobowe działalności gospodarcze) - 227 podmiotów (97,01% wszystkich podmiotów gospodarczych z terenu gminy Ułęż), przedsiębiorstwa zatrudniające od 10 do 49 osób (małe przedsiębiorstwa) - 6 podmiotów (2,99% w skali przedsiębiorstw działających na terenie gminy Ułęż).

W podziale na sektory własnościowe największy odsetek stanowiły podmioty działające w sektorze prywatnym - 91,02%, natomiast podmioty z sektora publicznego stanowiły pozostałe 8,98%. W sektorze prywatnym (213 podmiotów gospodarczych) najwięcej podmiotów było prowadzonych przez osoby fizyczne - 165 podmiotów.

5. Koniecznym jest objęcie systemem kanalizacji miejscowości posiadających wodociągi.

Na podstawie analiz potrzeb w zakresie mieszkalnictwa zaleca się:

• **zabudowę enklaw** istniejącej zabudowy zagrodowej **i wyznaczonych terenów budowlanych,**

• uzupełnienie i dalszą realizację infrastruktury technicznej.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych zostaje osiągnięte przy uzyskaniu standardu: 1 mieszkanie na 1 gospodarstwo domowe oraz **na okres perspektywiczny – 2048 r. zakłada się** osiągnięcie standardu **50 m²** powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca **(w 2017r. wynosiła 33,4m² na 1 mieszkańca).** **Całkowite zasoby mieszkaniowe wynosiły w 2017r. 1288 nieruchomości, na 1000 mieszkańców przypada 405 mieszkań. W zabudowie wsi duży udział ma zabudowa drewniana, zdekapitalizowana, na niewielkich działkach.**

Zasadniczy rozwój zabudowy powinien zmierzać do uzupełnienia istniejących skoncentrowanych terenów wsi. **Nowowydzielane działki, na podstawie planów miejscowych, sporządzanych zgodnie z niniejszą zmianą Studium winny uwzględniać następujące parametry:**

• Powierzchnia działki jednorodzinnej **min. 1000m²**

• Powierzchnia działki zagrodowej **min. 2000 m²**

• **Powierzchnia** działki letniskowej **min. 2500 m²**

W przypadku wydzielania działek pod zabudowę jednorodzinna, usługową lub na inne funkcje nierolnicze w istniejącej zabudowie, dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej, w szczególności:

- **min. 800 m²** - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna,

- **min. 1500m²** - pod zabudowę usługową,

a także w przypadku regulacji granic sąsiednich nieruchomości, związanych z powiększeniem sąsiednich działek budowlanych oraz wydzielanych z działek

zabudowanych – z zachowaniem przepisów odrębnych i na warunkach określonych w planie miejscowym.

Z analizy ruchu budowlanego wynika, że około 45% nowych budynków jest realizowanych na zasadzie wymiany starych siedlisk, co powoduje niewielki ruch budowlany. *W okresie 1995 – 1999 r.* wydano 18 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych i 10 gospodarczych, podczas gdy w latach 1990 - 1994 wydano 32 pozwolenia na budynki mieszkalne i 16 gospodarczych. *W 2017r. oddano do użytku tylko 6 mieszkań, co w przeliczeniu na 1000 mieszkańców stanowi wskaźnik 1,86 – znacznie mniejszy od średniej wartości dla województwa lubelskiego i od średniej dla całej Polski.*

W wyniku analizy sytuacji mieszkaniowej należy sformułować następujące wnioski:

- Budownictwo mieszkaniowe w gminie nie wykazuje tendencji rozwoju. Największy udział nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej stwierdzono w Ułężu i Korzeniowie.
- Ocena rozmieszczenia powstałej w latach 1996 - 1999 zabudowy świadczy o tendencji do powiększania się udziału nowej zabudowy w miejscowościach położonych przy głównych trasach komunikacyjnych.
- Właściwa jest koncentracja zabudowy w większych miejscowościach, tworząca możliwości kształtowania racjonalnej struktury osadnictwa z ośrodkami usług lokalnych i rozbudową infrastruktury technicznej.

Podwyższone wymagania ochrony środowiska nakładają obowiązek weryfikacji sposobu zagospodarowania gminy w tym ograniczenia rozwoju osadnictwa na terenach chronionych.

Zasady sytuowania zabudowy należy podporządkować kryteriom ekologicznym, ochronie krajobrazu naturalnego i kulturowego, wynikiem czego powinny być:

- *ograniczenie* lokalizacji nowej zabudowy dolin rzecznych i obniżeń okresowo podmokłych *(w szczególności na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią).*
- *dopuszcza się do rozbudowę i uzupełnienia nowymi budynkami istniejącej zabudowy, na części ww. terenów wyznaczonej w planie miejscowym i Studium, dla których obowiązują określone w Studium ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz zachowanie przepisów odrębnych.*

3. Rynek pracy

Gmina Uleź jest typową gminą rolniczą, w której podstawowym źródłem utrzymania dla jej mieszkańców pozostanie praca w rolnictwie. Miejsc pracy poza rolnictwem jest niewiele, są to: szkoły, administracja samorządowa, handel, usługi, transport, łączność, gospodarstwa rybackie, Spółdzielnia Usług Rolniczych.

W sektorze uspołecznionym zatrudnionych jest **248 osób**, co stanowi **7,7%** ogółu ludności, a **12,8%** z grupy produkcyjnej. Stopa bezrobocia jest **niska** i wynosi **4,1 %**.

Podstawowym źródłem utrzymania ludności będzie nadal praca w rolnictwie indywidualnym.

Z danych statystycznych wynika, że gmina wyludnia się, co powoduje migrację w poszukiwaniu miejsc pracy, lepszych warunków życia i kariery zawodowej. Odpyływ

ludności obejmie ludzi młodych, głównie z wyższym wykształceniem powodując dalsze pogłębianie procesu starzenia ludności. Przyrost naturalny od lat jest ujemny, w 1996 roku wynosił 5,68‰, w roku 1999 - 3,86‰, *w 2017 r. – 14%*.

Istotnym problemem dla gminy jest brak miejsc pracy poza rolnictwem. Celem jego złagodzenia zaprojektowano strefę przedsiębiorczości do zorganizowanych działań inwestycyjnych w rejonie Podlodówki i Ułęża z możliwością *realizacji szerokiego programu funkcji usług, produkcji, magazynów a także rozmieszczenia urzędzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500 kW ze strefami ochronnymi oraz wyznaczono w planie miejscowym tereny przedsiębiorczości*.

3.1 Usługi

Dostępność usług, charakteryzująca poziom życia mieszkańców, nie jest w gminie wystarczająca. Zasadnicze znaczenie ma rozwój usług publicznych, których stan w gminie ocenia się na zbyt skromny. Zadowolający jest jedynie stan usług oświatowych skoncentrowanych w Sobieszynie.

Potrzeby w zakresie usług determinowane są następującymi przesłankami:

- Prognozą demograficzną zmian struktury wieku ludności, ze szczególnym uwzględnieniem jej wzrostu w wieku *poprodukcyjnym*, a spadkiem liczebności ludzi młodych w wieku produkcyjnym.
- Podniesieniem standardu obsługi przez rozwój ilościowy i rodzajowy usług oraz poprawę stanu usług istniejących.
- Poprawą dostępności do usług przez reorganizację przestrzenną obsługi, uatrakcyjnienie ośrodków lokalnych i przybliżenie do miejsc zamieszkania usług elementarnych.

Zakłada się adaptację istniejących placówek usługowych ze stworzeniem możliwości ich rozwoju i poprawy bazy materialnej.

Usługi oświaty i wychowania

Analizując ilość placówek oświaty i wychowania stwierdzono ich prawidłową dostępność na obszarze całej Gminy.

Zmieniające się warunki nauczania, wraz z nimi potrzeby programowe, wymuszają niezbędną modernizację i rozbudowę zaplecza dydaktyczno -rekreacyjnego i konieczność wyposażenia szkół w nowoczesne pomoce naukowe *oraz dostosowanie struktury i profilu edukacji do warunków demograficznych i potrzeb rynku pracy*.

Z uwagi na malejącą liczbę uczniów w szkołach na terenie gminy *funkcjonują obecnie 2 szkoły podstawowe w Sobieszynie (117 uczniów) oraz w Białkach Dolnych (75 uczniów)*. W dalszej perspektywie, *jeśli utrzymają się prognozy demograficzne*, przewiduje się konieczność likwidacji szkoły Podstawowej w Białkach Dolnych.

Poza szkolnictwem podstawowym rozbudowana jest oświata o znaczeniu ponadlokalnym. Funkcjonują tu:

- Liceum Ogólnokształcące *w Zespole Szkół im. Kajetana hr. Kickiego* w Sobieszynie - kształcące *94 uczniów dla których w ostatnich latach utworzono klasę wojskową i klasę policyjną oraz oddział R-03 kształcenia zawodowego dla 24 uczniów. Technikum Agrobiznesu, Technikum Architektury Krajobrazu, Technikum Rolnicze, Szkoła Policealna dla dorosłych w ww. Zespole Szkół aktualnie nie funkcjonują. Główny budynek zespołu szkół jest w toku modernizacji. Przy Zespole Szkół im. Kajetana hr. Kickiego działa internat ze 150 miejscami noclegowymi, jest także kuchnia ze stołówką.*
- *Liceum Ogólnokształcące w Zespole Szkół Ogólnokształcących im. Jana III Sobieskiego*

w Sobieszynie, oferujące m.in. nauczanie w klasach służb mundurowych, psychologiczno-pedagogicznej, obecnie bez naboru uczniów.

Program wyposażenia gminy w placówki oświaty, jako wynik konsekwentnej polityki rozwoju tej sfery usług jest najpełniejszy. *W Zespole Szkół Ogólnokształcących im. Jana III Sobieskiego w Sobieszynie funkcjonuje biblioteka z czytelnią multimedialną i pracownia komputerowa.*

Na terenie gminy funkcjonują 3 placówki wychowania przedszkolnego, mające siedzibę przy Gminnym Ośrodku Kultury w Ułężu, jako jednostka samodzielna (50 dzieci), nowoutworzony oddział przedszkolny w Zespole Szkół w Sobieszynie im. Jana III Sobieskiego dla 14. dzieci oraz placówka w Białkach Dolnych dla 25 dzieci.

Gmina nie posiada na swoim terenie placówki opieki opiekuńczo - rehabilitacyjnej dla dzieci i młodzieży specjalnej troski.

Kultura

Przeciwnością usług oświaty dobrze w gminie zorganizowanych - są usługi kultury, będące w niewielkim wymiarze ilościowym i jakościowym.

Gruntownie zmodernizowany obiekt Gminnego Ośrodka Kultury w Ułężu wraz z biblioteką gminną (poza bibliotekami szkolnymi), jako jedyny prowadzi działalność kulturalną – *organizuje imprezy kulturalne dla mieszkańców gminy, imprezy sportowo-rekreacyjne, wystawy artystyczne, przedstawienia, imprezy okolicznościowe, zajęcia w plenerze i inne związane z zagospodarowaniem czasu wolnego dzieci młodzieży.* Zważywszy na potrzeby całego obszaru gminy może to nie być wystarczające. Remizy ochotniczej straży pożarnej w ilości 7 na terenie gminy, miały stanowić bazę dla wiejskich placówek kultury masowej (świetlice, kluby), w rzeczywistości pełnią tylko funkcje lokalowe, związane z większymi zgromadzeniami w sołectwach (zebrania, wesela, zabawy, dyskoteki). *Nowe inwestycje to scena przy OSP w Korzeniowie i utworzona przy zespole stawów w Sarnach Izba Tradycji Rybackiej.*

Perspektywicznym celem jest natomiast podniesienie rangi kultury w osadnictwie gminy. Dążenia powinny zmierzać do wykorzystania istniejących obiektów kultury poprzez modernizację, z równoczesnym wznowieniem ich działalności.

Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Wyposażenie gminy w placówki ochrony zdrowia ocenia się jako nie najlepsze. Obiekt lecznictwa otwartego z lokalizacją w Ułężu nie rekompensuje słabej dostępności do usług podstawowych.

Na wszystkie miejscowości w obszarze gminy jest tylko jeden zakład opieki zdrowotnej z apteką. Z uwagi na rozległość przestrzenną gminy i rozmieszczenie jednostek osadniczych – stan usług nie może być określony jako zadowalający.

Podstawową opiekę zdrowotną na terenie gminy sprawuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Medvita” w Ułężu. W ośrodku Medvita jest zatrudnionych dwóch lekarzy – internista, pediatra, dwie pielęgniarki i położna oraz stomatolog. Najbliższe gabinety specjalistyczne i szpital powiatowy znajdują się w odległych o 20 km Rykach.

Rosnące potrzeby i wymagania rehabilitacyjne - profilaktyczne ludności wiejskiej w perspektywie powinny zmierzać do wyposażenia zakładu w pełne laboratorium, USG, rentgen i punkt fizykoterapii. Wskazana jest organizacja usług zdrowia w zakresie profilaktyki dla rolników.

Na terenie gminy w chwili obecnej nie funkcjonuje stacjonarny obiekt opieki społecznej, istnienie którego wydaje się zasadnym z uwagi na strukturę wieku mieszkańców. Wzrost liczby ludności w wieku podeszłym, czego konsekwencją bywa, choroba czy bezradność, powoduje konieczność zapewnienia stałej opieki. Przypuszcza się, że około 2,5% ludności w wieku poprodukcyjnym wymagać będzie w okresie perspektywicznym, zorganizowanych form opieki. Rozważenia wymaga utworzenie placówki opiekuńczej w formie pensjonatu lub nawet hospicjum.

Administracja

Ośrodek Administracji Samorządowej w Ułężu usytuowany w centrum gminy, zapewnia dostępność usług I stopnia dla ludności w zasięgu do 10 km. W siedzibie Gminy (w budynku pałacu) mieszczą się *m.in.:* Urząd Gminy, Urząd Stanu Cywilnego, *GOPS, poczta, bank.*

Ośrodek zaspokaja minimalne potrzeby administracji publicznej i gospodarczej. Wskazana jest modyfikacja rozmieszczenia usług gospodarczych z uwzględnieniem istniejących pustostanów.

Usługi komercyjne

Duże znaczenie dla podniesienia wzrostu poziomu życia mieszkańców ma rozwój usług komercyjnych. W wyniku przemian społeczno-ekonomicznych, jakie zaszły w kraju wraz z rozwojem gospodarki rynkowej nastąpiły zasadnicze zmiany w sferze usług handlu, gastronomii, rzemiosła. Na miejsce upadających dużych jednostek organizacyjnych jak pawilony wielofunkcyjne, ośrodki usługowe itp., powstają nowe placówki usługowe na bazie istniejących obiektów bądź niezależnie. W bilansie programu usług nastąpiło wyraźne zmniejszenie ilości zakładów rzemieślniczych, placówek usługowych, handlowych i gastronomii, postępuje upadek branż tradycyjnych z jednoczesnym rozwojem usług komunikacyjnych, *które zlokalizowane są w miejscowościach położonych przy drogach krajowych (warsztat samochodowy „Serwis – Tir” oraz stacja kontroli pojazdów w Sarnach, serwis automatycznych skrzyń biegów w Białkach Dolnych, stacje paliw w Ułężu). W studium wyznaczono nowe tereny rozwojowe urzędzeń obsługi komunikacji KT m.in. na zapleczu istniejącej przy drodze krajowej nr 48 stacji paliw oraz adaptowano urządzenia komunikacji na terenie położonym w centrum Ułęża, oznaczonym symbolem ZI/P,KT.* Usługi uległy znacznemu rozdrobnieniu i rozproszeniu, poza tereny koncentracji wyznaczone w planach. Żywiłowy rozwój usług spowodował pogorszenie funkcjonalności obsługi terenu oraz w wielu przypadkach, uciążliwość dla stałych mieszkańców. Przede wszystkim zubożała sieć usług o niskiej rentowności. Z oceny stanu zagospodarowania terenu wynika, że sieć usług bytowych jest bardzo skromna, ich rozwój powinien być promowany i wspierany. *W większości miejscowości na terenie gminy istnieją sklepy spożywcze lub spożywczo-przemysłowe.* Usługi komercyjne koncentrują się w Ułężu; są tu: sklepy *spożywcze, spożywczo-przemysłowe*, zakład kamieniarski, stacja paliw, *apteka, kwiaciarnia.*

W gminie istnieją duże zasoby obiektów po upadłych przedsiębiorstwach i spółdzielniach uspołecznionej gospodarki narodowej. Powinny one być wykorzystane do przekształcenia na usługi rzemiosła, handlu i drobnej wytwórczości *i inne funkcje, w dostosowaniu do aktualnych potrzeb, z zachowaniem przepisów odrębnych; dopuszcza się z powyższymi zastrzeżeniami funkcję mieszkaniową.*

Usługi gastronomiczne w gminie to 3 obiekty: *położony w Białkach Dolnych (restauracyjny) z pokojami gościnnymi na terenie d. zespołu dworsko-parkowego (dwór Osmolice) oraz punkty gastronomiczne w Ułężu na terenie Rodzinnego Parku Tematycznego „Las Odkrywców” i na stacji paliw przy DK 48. Poszerzono tereny*

wskazane w zmianie studium na funkcje usługowe o teren – U w Korzeniowie, UT,U w Sarnach i Zosinie; powiększenie UT w Białkach Górnych (Osmolice), na przekształcenia funkcjonalne i powiększenie terenów d. lotniska oznaczonych symbolami: UI/E,U,UT,P,S i UI/U,UT,PEF,P (pod funkcje usługowo-produkcyjne w tym OZE, logistyka) w Ułężu. Na terenie UC2/U,UT,ZL w Ułężu, przeznaczonym dotychczas na usługi komercyjne z zielenią towarzyszącą, planuje się poszerzenie programu usług komercyjnych (gastronomii, handlu) o usługi kultury, rozrywki, sportu, rekreacji z bazą noclegową i usługami turystycznymi. Dopuszcza się także usługi opieki zdrowotnej (rehabilitacja, odnowa biologiczna), pomocy społecznej i edukacji oraz inne nie kolidujące z funkcją podstawową i z zachowaniem zieleni leśnej oraz przepisów odrębnych, na warunkach uściślonych w planie miejscowym. Do przekształceń wskazuje się również teren istniejącego siedliska rolnego położonego w Ułężu - RM/U na funkcje usługowe związane z obsługą cmentarza (zakład pogrzebowy, inne usługi komercyjne dostosowane do ograniczeń strefy sanitarnej cmentarza) z adaptacją funkcji mieszkalnej. Ponadto do przekształceń wskazuje się obszar położony pomiędzy drogą krajową nr 48 a terenami d. lotniska w Ułężu, oznaczonych symbolami U,P, PEF, gdzie przewiduje się rozmieszczenie urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500kW w postaci fotowoltaiki oraz usługi i produkcję.

4. Rekreacja

4.1. Uwarunkowania regionalne rozwoju rekreacji

Gmina Ułęż położona jest w odległości ok. 60 km od stolicy województwa Lublina, prawie w całości w obrębie rejonu rekreacyjnego „Dolny Wieprz”. Teren ten charakteryzuje się dużymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Szczególne znaczenie ma tu szeroka dolina rzeki Wieprz. Jest to jedna z nielicznych rzek w Polsce, która zachowała swój naturalny, meandrujący charakter. Z uwagi na szczególne walory przyrodnicze znaczna część obszaru gminy (ok. 58%) została objęta ochroną prawną w formie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. Istotne jest również położenie gminy przy drogach krajowych *S17 i nr 48*.

Obszar gminy leży w zasięgu penetracji turystycznej i rekreacyjnej mieszkańców Lublina, Puław, Dębina i Ryk. Sporadycznie odwiedzają gminę w celach wypoczynkowych mieszkańcy Warszawy. Obserwuje się tendencje wzrostowe zainteresowania rekreacją. Rejon „Dolny Wieprz” predestynuje do przeznaczenia rekreacyjnego o możliwie zróżnicowanym programie użytkowym, w tym agroturystyki, wypoczynku pobytowego, świątecznego i letniskowego. Należy więc przewidzieć i zapewnić możliwość lokalizacji instytucji i obiektów obsługujących ruch turystyczny (m. in. miejsca noclegowe o zróżnicowanym standardzie, informacja turystyczna, usługi łączności, ochrony zdrowia, gastronomii, handlu).

4.2. Kierunki rozwoju rekreacji

Gmina Ułęż ze względu na walory turystyczne środowiska – położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” jest obszarem rozwoju rekreacji wypoczynkowej i turystyki krajoznawczej. Rekreacja winna stać się, obok rolnictwa, jedną z głównych funkcji obszaru. Realizacja takiego programu wywołuje konieczność podniesienia rangi turystyki i przyjęcia zasad zagospodarowania rekreacyjnego na terenie gminy. Kształtowanie zagospodarowania rekreacyjnego winno przyczyniać się do ochrony środowiska przyrodniczego przy zachowaniu atrakcyjności turystycznej obszaru. Proponowane kierunki rozwoju funkcji rekreacyjnej uwzględniają rozwijające się trendy krajowe.

Na obszarze gminy, z uwagi na unikatowe wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego, małą degradację terenu, istnieją warunki do rozwoju takich form wypoczynku jak:

- turystyki krajoznawczej z elementami edukacji ekologicznej,
- wypoczynku letniego z rozwijaniem takich aktywności jak:
 - spacery po okolicy (grzybobranie),
 - przejażdżki konne,
 - plażowanie i kąpiele w obrębie wyznaczonych kąpielisk
- turystyki kwalifikowanej z takimi aktywnościami jak:
 - turystyka wodna – spływy kajakowe, żeglarstwo, wioślarstwo
 - wędrówki piesze, rowerowe
 - wędkarstwo,
 - motolotniarstwo z możliwością zorganizowania aeroklubu w Podlodówce
- wypoczynku zimowego z możliwością uprawiania:
 - narciarstwa rekreacyjnego (głównie śladowego),
 - przejażdżek konnych saniami.

Rozwój turystyki pociąga za sobą konieczność tworzenia bazy noclegowej i urządzeń rekreacyjnych. Wiąże się to z bezpośrednim wykorzystaniem zasobów środowiska i koniecznością adaptacji ich dla celów rekreacyjnych. Z uwagi na powoli rozwijający się i mało stabilny rynek wskazane jest etapowanie rozwoju rekreacji z uwagi na wysokie koszty niektórych inwestycji. W pierwszym etapie proponuje się rozwój agroturystyki oraz różnych form turystyki kwalifikowanej.

Zakłada się, że w obszarze objętym opracowaniem będą rozwijać się różne formy wypoczynku codziennego, świątecznego i pobytowego. Można tu zaliczyć agroturystykę, małe pensjonaty, czy ewentualnie miejsca organizacji konferencji, ośrodki rekreacji konnej, wędkarstwo itp. Jest to również rejon z możliwością rozwoju wypoczynku pobytowego.

Agroturystyka jest trendem rozwijającym się na polskiej wsi. Zaletą jej jest możliwość rozpoczęcia działalności przy małych nakładach finansowych. Rolnicy mogą osiągać dochody nie tylko za wynajęcie kwater, ale również za wyżywienie, wyroby sztuki ludowej i rzemiosła artystycznego oraz inne atrakcje jak jazda konna, przejażdżki bryczką. Agroturystyka jest podstawową formą turystyki wiejskiej.

Nowym sposobem organizacji wypoczynku są również małe pensjonaty – hoteliki wykorzystywane na organizowanie wypoczynku o charakterze weekendowym bądź pobytowym, jak również spotkań konferencyjnych. Jest to także zdobywająca coraz większą popularność forma wypoczynku.

Niezwykle istotne jest również urządzenie tras turystycznych wodnych - rzeka Wieprz i rowerowych (miejsca postojowe, pola namiotowe, campingi, stancje wodne, ekspozycja walorów krajobrazowych) - podniesienie atrakcyjności wypoczynku w obrębie osadnictwa wiejskiego. Wymaga to zainteresowania w urządzeniu obsługi rekreacji, m. in. zajazdy, karczmy, kwatery prywatne, pokoje gościnne, małą gastronomię.

Należy więc zapewnić możliwość lokalizacji obiektów noclegowych o zróżnicowanym standardzie, całego wachlarza usług związanych z obsługą przejezdnych gości jak: informacja turystyczna, łączność, ochrona zdrowia, gastronomia, handel, usługi administracyjno-finansowe itp. Na obszarze gminy są korzystne warunki do rozwoju turystyki rowerowej/wodnej. Może ona przybliżyć uczestnikom wycieczek rowerowych atrakcje rekreacyjne – malowniczą dolinę Wieprza, zabytki, obszary objęte różnymi formami ochrony przyrodniczej.

Uzupełniającą formą rekreacji i wypoczynku codziennego winny stanowić ogólnodostępne zespoły boisk do gier zespołowych z zielenią towarzyszącą (parki, błonia rekreacyjne, trasy spacerowe) oraz gminny ośrodek sportu w Ułężu, z boiskiem do piłki nożnej, bieżniami, wyposażony w zaplecze sanitarno-socjalne, parkingi, trybuny itp. usytuowane na obszarach o dobrej dostępności komunikacyjnej, posiadających walory przyrodniczo-krajobrazowe.

Rozwój bazy do obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji winien odbywać się szczególnie w oparciu o wyznaczone na rysunku studium tereny, *przeznaczone w planach miejscowych na usługi turystyki oraz sport i rekreację*, które mają najlepsze predyspozycje do tego celu. W odniesieniu do terenów *usług turystyki*, jako alternatywę ustala się możliwość zagospodarowania w całości obszarów pod lokalizację ośrodka opieki społecznej, domu spokojnej starości, *ośrodka* itp. W zagospodarowaniu tych terenów należy zwracać szczególną uwagę na zachowanie walorów przyrodniczych i środowiskowych terenu oraz uwzględnienie wysokiego udziału zieleni i powierzchni terenów biologicznie czynnych. W odniesieniu do terenu *dawnego* lotniska w Ułężu – *przewiduje się jako podstawowy kierunek zagospodarowania - rozwój aktywności gospodarczej (zabudowa usługowo-produkcyjna w tym produkcja OZE z fotowoltaiki)* z możliwością uzupełnienia programu o obiekty sportowe w szczególności do uprawiania sportów motorowych wraz z konieczną infrastrukturą (*teren oznaczony symbolem*

*UI/E,U,US,P,S) oraz o usługi turystyki, rozrywki (teren oznaczony symbolem UI/U,UT,PEF,P); w pozostałym obszarze obiekty kubaturowe dopuszczalne jako tymczasowe lub trwale na potrzeby infrastruktury. Dopuszcza się również wyznaczenie i budowę nowych dróg asfaltowych, niewielkich zbiorników wodnych. **Również na obszarze d. koszar w Ułężu (UC2/U,UT,ZL) przeznaczonym dotychczas na usługi komercyjne z zielenią towarzyszącą, planuje się poszerzenie programu usług komercyjnych (gastronomii, handlu) o usługi kultury, rozrywki, sportu, rekreacji z bazą noclegową i usługami turystycznymi. Dopuszcza się także usługi opieki zdrowotnej (rehabilitacja, odnowa biologiczna), pomocy społecznej i edukacji oraz inne nie kolidujące z funkcją podstawową i cenną zielenią, z zachowaniem przepisów odrębnych, na warunkach uściślonych w planie miejscowym.***

W odniesieniu do terenu usług turystyki zlokalizowanego bezpośrednio przy rzece Wieprz, po zachodniej stronie drogi ekspresowej wyklucza się możliwość realizacji budynków. Teren winien być zagospodarowany jako przystań kajakowa. Dojazd do tego terenu należy zagwarantować w planie miejscowym drogą lokalną, dojazdową lub wewnętrzną. *Nowe tereny oznaczono na rysunku studium:*

- symbolem UT,U w Sarnach, który wskazuje się do zagospodarowania istniejącej zabudowy na kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy - usługi turystyki (pensjonat, hotel, stadnina koni) z usługami kultury i gastronomii, z pokojami gościnnymi (dom weselny). Dopuszcza się modernizację istniejącego budynku usługowego (pensjonat, usługi rzemiosła produkcyjnego), mieszkalnego i gospodarczego. Zagospodarowanie terenu w wydzielonych strefach, w sposób uwzględniający niekolizyjność funkcji oraz położenie części terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, z zachowaniem przepisów odrębnych. Dla części terenu położonej w strefie głębokiego zalewu (tj. powyżej 0,5 m) i w strefie wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (tj. woda 10%) wprowadza się zakazy zabudowy i lokalizowania nowych miejsc służących do gromadzenia (magazynowania) substancji (materiałów), które mogą spowodować zanieczyszczenie wód, w przypadku zalania wodami powodziowymi.

Powyższe zakazy obowiązują również na wyznaczonym w planie miejscowym terenie sportu, rekreacji i usług turystyki położonym w Białkach Dolnych.

- symbolem UT,U w Zosinie, wyznaczonym w enklawie śródleśnej, w sąsiedztwie domu weselnego (zlokalizowanego na obszarze gminy Nowodwór), który wskazuje się do zagospodarowania na usługi turystyki (hotel, pensjonat, zespół zabudowy rekreacyjnej) oraz usługi towarzyszące ww. funkcji (gastronomia).

- symbolem UT w Białkach Górnych, na funkcje związane z urządzeniem punktu widokowego.

5. Standardy życia i obsługi

Spośród problemów, które zostały przedstawione w opracowaniu najtrudniejsza jest ocena jakości życia i zamieszkania ludności.

Na podstawie analiz studium korzystnie mogą być ocenione perspektywy rozwoju gminy. Składnikami takiej noty oceny jest wiele czynników; główne to;

- walory krajobrazowe gminy,

- dostępność inwestycyjna terenów przemysłowo – składowych,
- możliwość rozwoju drobnej wytwórczości na bazie istniejących surowców i zainwestowania terenu,
- korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb – możliwość rozwoju produkcji zdrowej żywności na terenach chronionych,
- możliwości zbytu produktów rolnych, przy równoczesnym rozwoju agroturystyki na bazie produkcji zdrowej żywności.

Przytoczone walory nie mogą przysłaniać faktu zaniedbania zainwestowania gminy, a program wyposażenia gminy w usługi podstawowe w ostatnich latach przestaje się rozwijać. Skład programowy usług podstawowych jest niepełny, brakuje stacjonarnych usług opieki społecznej, *ograniczona jest dostępność do opieki zdrowotnej, rehabilitacji, odnowy biologicznej, ośrodków opieki dziennej nad osobami niepełnosprawnymi i starszymi. Niska jest baza usług kultury na obszarze gminy.* Na obecne wymagania związane z podnoszeniem poziomu wykształcenia i zdobywania zawodu, szkoły *odpowiadają modernizacją obiektów, zaplecza i wyposażenia i zmianą dotychczasowego profilu nauczania. Baza usług oświaty nie jest jednak w pełni wykorzystana – poprawa struktury demograficznej, dalsze unowocześnienie oraz podniesienie jakości usług edukacyjnych wpłyną na atrakcyjność obszaru gminy, zarówno pod względem społecznym i gospodarczym. W strategii rozwoju gminy wskazano również na potrzebę rozbudowy infrastruktury sportowej, infrastruktury przedszkolnej ew. żłobków. W ostatnich latach (2020-2023) znacząco podniesiono jakość infrastruktury społecznej poprzez modernizację usług publicznych, m.in. generalną przebudowę Gminnego Domu Kultury oraz termomodernizacja świetlic wiejskich.*

Poszerzenie terenów inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów o tereny wskazane w zmianie studium na funkcje usługowe – U w Korzeniowie, UT,U w Sarnach; na przekształcenia funkcjonalne i powiększenie terenów oznaczonych symbolem: UI/U, UT, PEF,P, symbolem UI/E,U,U,US,P,S oraz symbolem U,P,PEF w rejonie i sąsiedztwie d. lotniska w Ułężu (z dopuszczeniem realizacji farm fotowoltaicznych); terenów usługowo-produkcyjnych w południowej części ośrodka gminnego - Ułęż (teren gminnej spółdzielni produkcyjnej); UI/E,U,P,S w Podlodówce (wg ustaleń w cz. Kierunki rozwoju rekreacji); produkcji z zapleczem technicznym oraz lokalizacji fotowoltaiki – P,EF w Kolonii, powierzchniowej eksploatacji surowców – PE w Żabiance, przekształcenia funkcjonalne i ustalenia nowych warunków zabudowy na terenach zabudowanych produkcji i zaplecza technicznego, oznaczonych w planie miejscowym symbolem PS w Ułężu (d. GS, Spółdzielnia Rolnicza itp.), ustalenia warunków rozwoju dla istniejącej fermy bydła mlecznego – RO w Drążgowie;

Warunkiem zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańców gminy jest poprawa dostępności do infrastruktury technicznej. Zrealizowana droga S17 znacznie poprawiła ponadlokalną dostępność komunikacyjną gminy, konieczna jest jednak dalsza modernizacja gminnej infrastruktury drogowej i budowa nowych odcinków dróg (np. w Sobieszynie „Ławeczne”, dla obsługi terenów zabudowy zagrodowej), w szczególności obsługujących tereny budowlane i tereny przedsiębiorczości usługowo-produkcyjne – zgodnie z rysunkiem Studium. Podniesienie jakości infrastruktury technicznej wiąże się z rozbudową sieci wodno-kanalizacyjnej na terenie gminy, budową oczyszczalni ścieków (w tym przydomowych), uporządkowaniem gospodarki odpadami.

Mniej pozytywne oceny odnoszą się do sfery bytowej. Bilans terenowy gminy wskazuje możliwości rozwoju mieszkalnictwa z jednoczesną koniecznością zmiany preferencji - dotyczy to obszaru *szczególnego zagrożenia powodzią*. Niezbędny jest ilościowy przyrost zasobów z uwagi na niskie standardy zabudowy i poprawa jakościowa

zabudowy zagrodowej polegająca na modernizacji stanu technicznego i infrastruktury. Niezaspokojone są potrzeby w zakresie usług elementarnych, związanych z miejscem zamieszkania.

Zauważalne są:

- niewłaściwa dostępność usług ze względu na rozmieszczenie i zbyt dużą odległość od siedlisk,
- niedostosowana do potrzeb struktura oferowanych usług oraz braki ilościowe placówek usługowych stanowiących niezbędną infrastrukturę społeczną.

Znaczną część obszarów osadniczych charakteryzuje peryferyjność z uwagi na monofunkcyjność zabudowy. Problemem jest także niezadowalające wyposażenie w infrastrukturę techniczną – brak kanalizacji i oczyszczalni ścieków.

Z uwagi na dotychczasowe preferencje związane z rozwojem usług dla ludzi młodych, gmina nie posiada obiektów świadczących opiekę ludziom starszym w różnych formach (stacjonarnym, zamkniętym).

Większość problemów socjalnych związana jest ze strefą ubóstwa i brakiem pracy.

Przedstawione uwagi dotyczące organizacji obsługi ludności i wyposażenia gminy w infrastrukturę społeczną skłaniają do wniosku, iż w kształtowaniu poziomu życia występuje duży udział czynników negatywnych, obniżających standard zamieszkiwania *mimo korzystnego położenia gminy i znaczących walorów przyrodniczo-krajobrazowych.*

6. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

W poszczególnych miejscowościach gminy Ułęż na rysunku Studium *utrzymano* tereny zainwestowania pod poszczególne funkcje, *zgodnie z dotychczas obowiązującymi planami miejscowymi. Tereny rozwojowe (nowe) oraz dla których przewidziano powiększenie i przekształcenia funkcjonalne, w stosunku do przeznaczenia ustalonego w planach miejscowych, oznaczono symbolami literowymi i obrysem wyróżniającym je z pozostałych oraz, w przypadku przekształcanych symbolami literowymi przedzielonymi ukośnikiem.* Tereny o funkcjach mieszanych można przeznaczać w całości lub częściowo pod zagospodarowanie z zakresu pierwszej lub drugiej funkcji *i jako funkcje równorzędne.*

W przypadku terenów przeznaczanych pod zabudowę przyjmuje się następujące wskaźniki dotyczące **parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych:**

–dla terenów przeznaczanych pod zabudowę zagrodową zakłada się powierzchnię działek budowlanych wynoszącą *2000 - 5000 m²*; w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w przypadku wyodrębnionych działek lub zespołów działek zmianę funkcji na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub zabudowę usługową *na gruntach nie objętych ochroną (poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na gruntach klas IV-VI).Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż wyżej określona, w przypadku wydzielania działki z istniejącego siedliska - nie mniejszej niż 800 m² na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz min. 1500 m² na zabudowę usługową (mieszkalno-usługową) lub regulacji granic sąsiednich działek, z zachowaniem przepisów odrębnych i na warunkach określonych w planie miejscowym;*

–dla terenów przeznaczanych pod zabudowę jednorodziną oznaczonych symbolem MN zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 1000 m² dopuszczając dla zabudowy jednorodzinnej lokalizację nieuciążliwych usług nie wyznaczonych rysunkiem studium; *dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż wyżej określona (w szczególności w przypadku wydzielania działki z działki zabudowanej), nie mniejszej niż 800 m² lub w przypadku regulacji granic sąsiednich działek, z zachowaniem przepisów odrębnych.* Dopuszcza się lokalizację usług na działkach nie mniejszych niż 1000 m² z zachowaniem powierzchni zabudowy oraz zasad

dla gabarytów i architektury obiektów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a dla działek przeznaczanych pod działalność produkcyjną oraz obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach minimalną powierzchnię *nowo wydzielanej* działki ustala się na 1800 m², minimalne szerokości frontów działek należy ustalać w planach miejscowych w zależności od specyfiki przewidywanych przedsięwzięć,

–dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczne i sportowe (symbole UT i US) minimalne parametry dla powierzchni działki i szerokości frontu należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od przewidywanego zakresu oraz planowanych obiektów wypoczynku, rekreacji i sportu z niezbędnym zapleczem administracyjno-gospodarczym,.

Głównym kierunkiem działania w planach miejscowych związanym z istniejącą zabudową powinny być działania renowacyjne w stosunku do starej zabudowy. Działania te mają na celu modernizację i renowację istniejącej zabudowy, rozumiane jako:

- przeprowadzenie niezbędnych rozbiórek i wyburzeń obiektów w złym stanie technicznym,
- odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków nadających się do renowacji,
- zmniejszanie energochłonności budynków związane z poprawą ich stanu technicznego,
- podniesienie standardów wyposażenia w instalacje i urządzenia oraz poprawę ich stanu technicznego,
- poprawę jakości otoczenia budynków i zagospodarowania nieruchomości.

Dla nowych budynków mieszkalnych realizowanych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz rozbudowywanych i modernizowanych ustala się maksymalną wysokość 3 kondygnacje nadziemne, z możliwością realizacji poddasza użytkowego, maksymalna wysokość budynków 13 m od poziomu terenu.

Dachy spadziste 30-45°. Na terenach objętych ochroną konserwatorską obowiązują warunki zabudowy i parametry urbanistyczne ustalone w planie miejscowym, w uzgodnieniu z LWKZ.

Dla nowych budynków mieszkalnych (*w zabudowie zagrodowej, zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełniających zabudowę usługową oraz produkcyjną*), a także w przypadku rozbudowy lub modernizacji istniejących budynków mieszkalnych *w ww. terenach* zakłada się następujące gabaryty:

- budynki o wysokości do 2 kondygnacji *nadziemnych* i wysokości do 10 m *od poziomu terenu; wyklucza się podpiwniczenia w zabudowie realizowanej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i na terasach nadzalewowych wyższych;*
- wysokość posadowienia parteru do 1 m powyżej poziomu terenu; *dopuszcza się tzw. wysoki parter – powyżej poziomu terenu w zabudowie lokalizowanej na terasach nadzalewowych wyższych oraz w zabudowie dopuszczonej ustaleniami Studium i planu miejscowego, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – na warunkach określonych w przepisach ustawy Prawo wodne,*
- dachy *spadziste* o kątach nachylenia połąci 30°- 45°; *dopuszcza się dachy jednospadowe oraz dachy płaskie.*

Dla nowych budynków mieszkalnych w zabudowie rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa) ustala się:

- *maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m; 2 kondygnacje nadziemne, druga w poddaszu użytkowym,*
- *wysokość posadowienia parteru do 1 m powyżej poziomu terenu, w zabudowie lokalizowanej na terasach nadzalewowych i w zabudowie dopuszczonej ustaleniami Studium i planu miejscowego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią –*

zgodnie z warunkami określonymi w przepisach ustawy Prawo wodne,

–w terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się:

- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,*
- *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji –20%;*

–w przypadku terenów przeznaczanych wyłącznie pod zabudowę jednorodzinną dopuszcza się:

- *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji,*
- *minimalny udział wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;*

–dla pozostałych funkcji terenów budowlanych, z wyłączeniem terenów objętych ochroną konserwatorską, *ochroną przyrody i krajobrazu,* dopuszcza się *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:*

- *60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji z zabudową usługową,*
- *45% powierzchni działki lub terenu inwestycji przeznaczonej na usługi turystyki i zabudowę mieszkalno-usługową,*
- *70% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową, zabudowę usług i produkcji rolnej.*

Minimalny *wskaźnik* powierzchni biologicznie czynnej ustala się na:

- *20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji przeznaczonych na usługi, produkcję, składy, magazyny, obiekty obsługi rolnictwa, komunikacji i produkcji rolnej;*
- *40% powierzchni działek lub terenów inwestycji przeznaczonych na usługi publiczne, usługi turystyki.*
- *Dopuszcza się* ustalenie w planach miejscowych innego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w zależności od planowanego przeznaczenia i lokalnych uwarunkowań.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można dopuścić odstępstwa od wyżej wymienionych zasad, dotyczących parametrów działek i zabudowy, jeśli wynika to z istniejącego zagospodarowania i zabudowy na terenach sąsiednich.

Plan miejscowy może dopuścić dla istniejących działek o szerokości mniejszej niż 16 m sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy.

W przypadku Dopuszczenie w planie miejscowym sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy nie powinno powodować konfliktów sąsiedzkich oraz trudności z obsługą komunikacyjną posesji. Należy o ile jest to możliwe, preferować zabudowę bliźniaczą (jako wzajemność sąsiedzka) przy uwzględnieniu przepisów p-poż.

W terenach objętych ochroną konserwatorską, *ochroną przyrody i krajobrazu oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią* dopuszczalne wskaźniki zabudowy winny być ustalane na etapie opracowania planów miejscowych, *w dostosowaniu do wytycznych właściwych organów i uwarunkowań lokalnych.*

Zagospodarowanie terenów winno następować w jak najwyższych standardach architektonicznych, z poszanowaniem podstawowych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a w szczególności ochrony krajobrazu oraz ochrony środowiska. Zmiany funkcji terenów określone w niniejszym studium nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

W przypadku *zagospodarowania* terenu pod usługi, rzemiosło, urządzenia obsługi

komunikacji lub *produkcję, składy, magazyny* szczegółowe parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy, *liczby miejsc parkingowych* będą ustalone (*weryfikowane*) w planach miejscowych, z uwzględnieniem charakteru przedsięwzięcia oraz lokalnych uwarunkowań.

Teren zabudowy usługowej wyznaczony w Sarnach w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej z drogą krajową planuje się wykorzystać pod usługi hotelarskie i gastronomiczne, jednak możliwe jest również wprowadzenie innych usług – program zagospodarowania terenu należy doprecyzować w planie miejscowym. Obsługę komunikacyjną tego terenu bezwzględnie należy rozwiązać z drogi powiatowej, bez możliwości wykonywania zjazdów z drogi krajowej.

Budynki gospodarcze i inwentarskie związane z zabudową zagrodową powinny być dostosowane do funkcji jaką będą pełnić w gospodarstwie. Podobnie jak w przypadku obiektów usługowych, warunki dotyczące budynków gospodarczych powinny zostać określone w planach miejscowych z uwzględnieniem przepisów obowiązujących w tym zakresie oraz lokalnych uwarunkowań.

Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a w szczególności budynki mieszkalne należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości pochodzących od ruchu drogowego. Jeżeli jednak budynek jest planowany lub znajduje się w zasięgu uciążliwości pochodzących od ruchu drogowego, należy dążyć do wykonania zabezpieczeń zabudowy mieszkaniowej, które zmniejszą je poniżej poziomu określonego w odrębnych przepisach.

Wszelkie kolizje projektowanego zainwestowania, w tym zabudowy i urządzania terenów zielonych, z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną powinny być usuwane kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

We wszystkich terenach przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową, bądź związaną z usługami i wytwórczością należy kształtować tereny zieleni wpływającej pozytywnie na krajobraz oraz klimat w otoczeniu obiektów. W terenach przeznaczanych pod usługi publiczne należy uwzględniać zagospodarowanie terenów o funkcjach przestrzeni publicznej.

Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów *i zaplecza technicznego (PS)* przeznacza się pod:

- bazy i zaplecza techniczno-budowlane i transportowe oraz składy, magazyny i hurtownie;
 - urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa;
 - obiekty rzemiosła produkcyjnego i usługowego
- dopuszcza się funkcję mieszkalną związaną z funkcją podstawową na wyższych kondygnacjach lub w obiekcie mieszkalno-usługowym, na warunkach określonych w planie miejscowym i z zachowaniem przepisów odrębnych.*

Inwestycje w tych terenach mogą być lokalizowane pod warunkiem, że planowane przedsięwzięcie nie będzie sprzeczne z ustaleniami przyjętymi dla danej strefy lub formy ochrony prawnej lub planistycznej na danym obszarze oraz nie będzie powodować uciążliwości na położonych w sąsiedztwie terenach zabudowy.

Na terenie gminy Ułęż *obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów* o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: zagrodową, mieszkaniową jednorodziną, pod funkcje mieszane (*zabudowę zagrodową i jednorodziną*) jako zasadę przyjmuje się *maksymalne wysokości* pozostałych budynków (*gospodarczych, garaży*) - jak dla budynków mieszkalnych. *Maksymalna wysokość zabudowy lokalizowanej na terenach usługowych*, produkcyjnych, składów, magazynów, oraz terenach

przeznaczonych pod funkcje mieszane – 15 m; poza obszarami objętymi ochroną przyrody, konserwatorską i nie eksponowanych w krajobrazie maksymalna wysokość budynków – 20 m, innych obiektów budowlanych – 55 m.

Dopuszczalne są odstępstwa na etapie miejscowego planu w parametrach i wskaźnikach zabudowy ze względu na stosowaną technologię, zastosowanie nowych rozwiązań technicznych, a także ze względu na dostosowanie nowej zabudowy do gabarytów i form zabudowy istniejącej oraz przepisów odrębnych.

We wskazanych terenach powierzchniowej eksploatacji surowców możliwe jest prowadzenie wydobycia pod warunkiem opracowania dokumentacji złoża i uzyskania koncesji na wydobycie surowców. Obowiązuje przeprowadzenie rekultywacji terenów zgodnie z wydanymi koncesjami.*

Ustala się wymóg każdorazowego zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego projektowanych obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t.

Lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się w miejscach wyznaczonych na rysunku studium oraz nie wyznaczonych rysunkiem studium, na wszystkich terenach pod warunkiem nie naruszania podstawowej funkcji terenu oraz warunków ochrony krajobrazu, konserwatorskiej, ochrony przyrody i przepisów odrębnych.

VI WARTOŚCI KULTUROWE

1. Stan zachowania zasobów kulturowych

Na terenie gminy Ułęż istnieje 8 obszarów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także obiekty i zespoły obiektów, ewidencjonowane, posiadające wartości, jako dobra kultury.

1.1. Zespoły wpisane do rejestru zabytków:

Ułęż - Zespół pałacowo – parkowy (nr rej. A/794) w skład którego wchodzi: pałac (obecnie siedziba Gminy), park *krajobrazowy*, kapliczka Matki Boskiej i *pozostałości muru oporowego i bramy*. Na podstawie wstępnych oględzin stan techniczny ocenia się jako średni. Niezwłoczno wymaga remontu brama wjazdowa. Przebudowy ze wskazaniem na likwidację wymagają współczesne zabudowania garażowe, usytuowane przy podjeździe od strony północno - wschodniej. Wskazany do rewaloryzacji jest park podworski z licznymi pomnikami przyrody.

Zespół pałacowo - parkowy w Sobieszynie (nr rej. A/797) w skład którego wchodzi: pałac, 2 oficyny, kuźnia, *zespół zabudowy folwarcznej*, park z zabytkowym drzewostanem i fragment ogrodzenia murowanego z bramą wjazdową *we władaniu Starostwa Powiatowego w Rykach*, jako majątek przekazany przez hrabiego Kajetana Kickiego w 1878r na rzecz Fundacji. Zły stan techniczny (spowodowany pustostanem) budynku pałacu jest postępujący z kwalifikacją do remontu kapitalnego. Natychmiastowego remontu kapitalnego wymaga, będąca na skraju katastrofy budowlanej, brama z segmentami ogrodzenia. Gruntowny remont jest niezbędny w kuźni i 2 oficynach, obecnie zamieszkałych. Założenie parkowe z cennym drzewostanem i licznymi pomnikami przyrody winno również być poddane niezwłocznej rewitalizacji.

Zespół dworsko - parkowy w Podlodowie (nr rej. A/898) w skład którego wchodzi: dwór, park z zabytkowym drzewostanem; stanowi własność prywatną. *Obecnie w obiekcie dworskim trwają prace adaptacyjne i remont*, założenie parkowe – *wskazane jest do rewaloryzacji*.

Zespół dworsko - parkowy w Sarnach (nr rej. A/900) *obejmuje dwór i park*. Stanowi własność prywatną. Pod nadzorem Służby Ochrony Zabytków prowadzone są prace renowacyjne zmierzające do przywrócenia blasku Zespołowi z zachowaną funkcją mieszkalną i otaczającym parkiem *(ZP/ZP,MN)*. *Dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w części zespołu graniczącej z siedliskiem rolnym, w północno-wschodniej części zespołu – na warunkach uzgodnionych ze służbami konserwatorskimi*.

Zespół przestrzenny Szkół Rolniczych w Sobieszynie (nr.rej. A/807) w skład którego wchodzi: budynek szkoły, budynek mieszkalny (dawna dyrektorówka), budynek internatu, budynek mieszkalny *drewniany* (dawny dworek myśliwski), budynek gospodarczy, *założenie parkowe* i aleją - funkcjonuje zgodnie z ideą jego powstania i życzenia fundatora - jako szkoła (rolnicza *tylko „częściowo” – Zespół Szkół z Liceum Ogólnokształcącym z klasami policyjną, wojskową oraz kształcenia zawodowego*). Z uwagi na dobry stan techniczny zabudowy, zespół winien być na bieżąco podawany konserwacji. *Aktualnie podjęto modernizację głównego budynku szkoły*.

Zespół kościelny w Sobieszynie (nr rej. A/780) w skład którego wchodzi: kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Św., plebania, *drzewostan w granicach działki parafialnej oraz kostnica (wraz z gruntem pod budynkiem)* - stanowi własność parafii rzymskokatolickiej, jest w dobrym stanie technicznym i na bieżąco konserwowany.

Zespół kościelny w Żabiance (nr rej. A/901) w skład którego wchodzi: drewniany kościół parafialny z XVIII wieku p.w. dzwonnica, *cmentarz kościelny - jest w dobrym stanie technicznym i na bieżąco konserwowany.*

Park dworski Osmolice (nr rej. A/903) – położony w obrębie **Białki Dolne**. Niegdyś istniał tam dwór z końca XVIII w, rozebrany w latach 50. XX w. Obecnie zachował się park podworski *w obrębie którego zlokalizowano nowy obiekt jako „Dwór Osmolice” z restauracją i pokojami gościnnymi.*

2. Kolizje i zagrożenia.

Wiele spośród cennych zabytków zagrożonych jest zniszczeniem z powodu braku podjęcia prac remontowych w odpowiednim czasie, nie zachowało się nic z zabytkowego młyna wodnego z zagrodą młynarza w Drewniku.

Kolejne zagrożone obiekty zabytkowe to:

- młyn drewniany w Sobieszynie Brzozowej - konieczna jest jego konserwacja,
- gospodarcze obiekty folwarczne pozostające od lat bez remontu,
- pałac w Sobieszynie - bez opieki i remontu,
- czworaki i oficyny dworskie w Sobieszynie, które pozostają od lat bez remontu.

Obiekty dysharmonijne.

Negatywnie ocenia się lokalizację wieży antenowej o wysokości 60m, na terenie Z.S.R. w Sobieszynie - Brzozowej, bez zgody WKZ. Obiekt ten zakłócił harmonijny krajobraz zespołu.

Zabytki istniejące na terenie Gminy Ułęż wymagają troski o ich stan i zachowanie. Jako świadkowie naszego dziedzictwa z pietyzmem winny być poddane niezwłocznej renowacji, zawsze za wiedzą i zgodą Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, by zostać mogły dla pokoleń następnych.

3. Ogólne zasady ochrony zabytków w poszczególnych strefach konserwatorskich.

Główną zasadą obowiązująca w tym obszarze jest ochrona i konserwacja zachowanych elementów układu i substancji architektonicznej, a także, w odniesieniu do obiektów folwarcznych, użyteczności publicznej i parków dworskich uzupełnienie i rewaloryzacja wraz z adaptacją na nowe funkcje określone w projektach rewaloryzacji.

Na obszarach położonych w strefie: zabrania się dokonywania zmian zabytkowej struktury przestrzennej; gabarytów, linii zabudowy, dominant, koncepcji zieleni, wód, rzeźby terenu. Dopuszcza się możliwość uzupełniania nowymi obiektami, w ramach rekonstrukcji zniszczonych fragmentów budowli i założeń,

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje obiekty i obszary objęte wpisem do rejestru zabytków nieruchomych.

W strefie ochrony konserwatorskiej winna obowiązywać nadrzędność wartości kulturowych - z mocy ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami - ich zachowanie z dopuszczalnością przekształceń mających na celu przede wszystkim rewaloryzację, ewentualnie modernizację prowadzącą do rewitalizacji zespołu lub zabytku.

Wszelkie prace inwestycyjne wymagają uzyskania wytycznych i warunków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji oraz zezwoleń na ich realizację. Projektowanie powinno być poprzedzone badaniami interdyscyplinarnymi, zakończonymi wytycznymi konserwatorskimi. Projekty powstałe z uwzględnieniem tych wytycznych winny podlegać zatwierdzeniu przez WKZ.

Obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji winny być podporządkowane wnioskowi i decyzjom konserwatorskim. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz podziałów geodezyjnych historycznych założeń.

Zabrania się bez zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- dokonywania zmian kompozycji w układzie urbanistycznym, gabarytów zabudowy, dominant i akcentów architektonicznych, linii zabudowy, kompozycji zieleni, rzeźby terenu,
- budowy nowych obiektów i urządzeń oraz nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących,
- wprowadzania nowej infrastruktury z wyjątkiem służącej obsłudze obiektów położonych w strefie pod warunkiem uzyskania pozwolenia WKZ,
- wykonywania jakichkolwiek prac mogących mieć wpływ na zabytek (np. niwelacji terenu, intensywnej gospodarki leśnej, inwestycji budowlanych) oraz podziałów geodezyjnych.

Dopuszcza się:

- uzupełnianie zieleni z zachowaniem jej układu i składu gatunkowego,
- dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w zespole dworsko-parkowym w Sarnach (ZP/ZP,MN), zgodnie z wytycznymi LWKZ i warunkami planu miejscowego.*

STREFA *PLANISTYCZNEJ* OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefa *planistycznej* ochrony konserwatorskiej obejmuje zabytki nieruchome – nie wpisane do rejestru zabytków, ujęte w *wojewódzkiej* ewidencji zabytków, *do czasu założenia* gminnej ewidencji zabytków. *Obecnie gmina Ułęż takiej ewidencji nie posiada.*

Obszary i obiekty objęte planistyczną ochroną konserwatorską są chronione poprzez ustalenia planu miejscowego. Wymagane jest uzyskanie wytycznych i warunków konserwatorskich na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji. W wypadku zawartych zaleceń, opiniowanie projektu przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Dla większości zespołów strefę ochrony *planistyczną* wyznacza się w oparciu o dawny zasięg zieleni komponowanej i jej zachowane relikty powiązań funkcjonalno - przestrzennych. W projektowaniu ważnym elementem, w miarę możliwości, jest dopełniająca zieleń zespołu zabytkowego.

W strefie nasycenia stanowiskami archeologicznymi zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją zabudowy kubaturowej oraz inwestycji liniowych (sieci, infrastruktura

techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu muszą być zgłaszane do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich dla realizacji przedmiotowych inwestycji.

W odniesieniu do terenu całej gminy w przypadku gdy warunki konserwatorskie nie przewidują prowadzenia ziemnych prac budowlanych pod nadzorem archeologicznym, osoba kierująca tymi robotami zobowiązana jest w razie znalezienia zabytku archeologicznego – to jest przedmiotu, który posiada cechy zabytku (np.; naczynia gliniane, narzędzia z kamienia, krzemienia lub metalu, fragmenty murów, kafle) niezwłocznie powiadomić władze konserwatorskie i gminne oraz wstrzymać prace do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Objęcie ochroną prawną (*planistyczną*) skupisk stanowisk archeologicznych: punkty osadnicze, osady, obozowiska, cmentarzyska, i ślady osadnictwa przez *ich uwzględnienie w zakładanej gminnej ewidencji zabytków (GEZ)* i wprowadzenie stosownych ustaleń do planu miejscowego.

Główną zasadą obowiązującą na tym obszarze winna być ochrona stanowisk archeologicznych.

W strefie nasycenia stanowiskami archeologicznymi zamierzenia inwestycyjne związane z realizacją zabudowy kubaturowej oraz inwestycji liniowych (sieci, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu muszą być zgłaszane do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich dla realizacji przedmiotowych inwestycji.

W odniesieniu do terenu całej gminy w przypadku gdy warunki konserwatorskie nie przewidują prowadzenia ziemnych prac budowlanych pod nadzorem archeologicznym, osoba kierująca tymi robotami zobowiązana jest w razie znalezienia zabytku archeologicznego – to jest przedmiotu, który posiada cechy zabytku (np.; naczynia gliniane, narzędzia z kamienia, krzemienia lub metalu, fragmenty murów, kafle) niezwłocznie powiadomić władze konserwatorskie i gminne oraz wstrzymać prace do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

4. Obszary rehabilitacji i rewaloryzacji kulturowej

- Zadaniem wyznaczonych obszarów jest ochrona, odtworzenie i uzupełnienie wartości kulturowych założeń dworsko-parkowych, folwarcznych, cmentarnych i wiejskich, zachowanych częściowo w układzie i substancji.
- Konieczna jest kreacja elementów kompozycji krajobrazu kulturowego, określających walory widokowe krajobrazu otwartego, panoram wsi oraz krystalizujących układy przestrzenne.

Główną zasadą obowiązującą **w strefie rewaloryzacji zabytkowych zespołów** jest integracja i dopełnianie układu przestrzennego w powiązaniu z ochroną i rewaloryzacją ukierunkowaną na uczytelnienie, odtworzenie układu kompozycyjnego oraz zabytkowej substancji architektonicznej, przez:

- uregulowanie stanu władania, umożliwiające rewaloryzację zespołów jako całości, w granicach ochrony konserwatorskiej,
- usunięcie elementów zagospodarowania w złym stanie technicznym, szpecących

założenie lub przebudowa obiektów przez dostosowanie ich formy, skali i kolorystyki do architektury budynków zabytkowych,

- rekultywację powierzchni terenu zdegradowanej przez niewłaściwą eksploatację kopalni, odtworzenie stawów,
- konserwację zabytkowej zieleni w układzie i substancji oraz usunięcie samosiewów i nasadzeń naruszających historyczny układ parków podworskich,
- rewaloryzację, konserwację lub rekonstrukcję obiektów architektonicznych i ich otoczenia; dopuszcza się uzupełnienie zespołów nowymi budynkami, zgodnie z projektem rewaloryzacji zaopiniowanym (dotyczy obiektów objętych *planistyczną* ochroną konserwatorską) przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- adaptacja istniejących obiektów zabytkowych na funkcje usług publicznych, kultury, sportu, ochrony zdrowia *i opieki nad niepełnosprawnymi i osobami starszymi*, obsługi *turystyki i rekreacji* (gastronomia, miejsca noclegowe) *edukacji, administracji, funkcje mieszkalne (zabudowa rezydencjonalna)* itp. w dostosowaniu do historycznego układu i formy obiektów.

Główną zasadą obowiązującą w strefie kształtowania elementów układu kompozycyjnego krajobrazu kulturowego jest ich wyeksponowanie lub osłona poprzez właściwe formy zagospodarowania.

Ustala się w odniesieniu do stref ekspozycji wysokich walorów krajobrazowych, na przedpolu zespołów zabytkowych, tworzących dominanty architektoniczne w panoramie wsi oraz zespołów przyrodniczo-krajobrazowych:

- ochronę przed zabudową i zagospodarowaniem przesłaniającym wgląd na obiekt (np. zadrzewienia pasmowe, napowietrzne linie elektroenergetyczne),
- odgospodarowanie strefy z obiektów szpecących lub tworzących bariery ekologiczne w dnach dolin rzecznych, ich przeniesienie lub modernizację w kierunku poprawy estetyki,
- likwidację dominant negatywnie eksponowanych w widoku - tworzenie pasm zieleni jako osłony krajobrazowej,
- eksponowanie głównych osi widokowych - ochrona terenu na kierunku osi i zagospodarowanie „naprowadzające” wgląd na dominanty architektoniczne (tworzenie alei, szpalerów drzew, pierzei zwartej zabudowy),
- ekspozycję punktów widokowych – ochrona kulminacji w krajobrazie otwartym przed zabudową urządzenie punktów widokowych usytuowanych w pobliżu głównych tras komunikacyjnych, jako parkingów, *usług turystyki, obiektów edukacyjno-wystawowych itp.*

5. WYKAZ ZABYTKÓW PRAWNIE CHRONIONYCH I PROPONOWANYCH DO OCHRONY
WYKAZ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW – (OBJĘTYCH OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ)

Numer rejestru	L.P.A.	Nazwa obiektu	wiek
SOBIESZYN			
A-780	0	zespół kościelny	II p. XIX
A-780	1	Kościół parafialny p. w. Podwyższenia Krzyża w ZKK	II p. XIX
A/780	2	Drzewostan w ZKK	II p. XIX
A/780	3	Plebania w ZKK	I p. XX
<i>A/780</i>	<i>4</i>	<i>Kostnica wraz z gruntem pod ob.budowlanym</i>	
UŁĘŻ			
A/794	0	Zespół pałacowo - parkowy	XIX
A/794	1	Pałac w ZPP	Ip. XIX
A/794	2	<i>Pozostałości muru oporowego i bramy</i> w ZPP	XIX
A/794	3	Kapliczka Matki Boskiej w ZPP	XIX
A/794	4	Park <i>krajobrazowy</i> w ZPP	XIX
SOBIESZYN			
A/797	0	Zespół pałacowo - parkowy	XIX
A/797	1	Pałac	XIX
A/797	2	Oficyna I w ZPP	XIX
A/797	3	Oficyna II w ZPP	XIX
A/797	4	Kuźnia w ZPP zespół budynków folwarcznych	Ip. XX
A/797	5	Brama <i>wjazdowa</i> z fragmentem <i>d. ogrodzenia</i> w ZPP	XIX
A/797	6	Park <i>ze śladami układu przestrzennego i stawem</i> w ZPP	XIX
<i>A/797</i>	<i>7</i>	<i>Zespół zabudowy folwarcznej w ZPP</i>	<i>XIX</i>
SOBIESZYN (BRZOZOWA)			
<i>A/807</i>	<i>0</i>	<i>Zespół przestrzenny Szkoły Rolniczej</i>	<i>IIp.XIX</i>
A/807	1	Gmach Szkoły Rolniczej	IIp.XIX
A/807	2	Dom Dyrektora Szkoły Rolniczej	IIp.XIX
A/807	3	Internat Szkoły Rolniczej	IIp.XIX
A/807	4	Dworek Myśliwski przy Szkole Rolniczej	IIp.XIX
A/807	5	Budynek gospodarczy przy Szkole Rolniczej	Ip.XX
A/807	6	Park z aleją dojazdową przy Szkole Rolniczej	IIp.XIX
PODLÓDW			
A/898	0	Zespół dworsko - parkowy	Ip.XIX
A/898	1	Dwór w ZDP	Ip.XIX
A/898	2	Park w ZDP	Ip.XIX

SARNY

A/900	0	Zespół dworsko -parkowy	XIX
A/900	1	Dwór w ZDP	XIX
A/900	2	Park w ZDP	XIX

ŻABIANKA

A/901	0	Zespół kościelny	XVI - XVIII
A/901	1	Kościół parafialny <i>p.w. Wniebowzięcia NMP</i>	XVIII
A/901	2	Dzwonnica w ZKK	XVIII
A/901	1	<i>cmentarza przykościelny</i>	XVI – XVII

BIAŁKI DOLNE

A/903	1	Park dworski <i>Osmolice</i>	XIX
-------	---	------------------------------	-----

WYKAZ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH NIE WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW – OBJĘTYCH *PLANISTYCZNĄ* OCHRONA KONSERWATORSKĄ

Obiekty w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość

Obiekt

Wykaz kart ewidencyjnych architektury i budownictwa

Podlodów	Stolarnia w zespole dworsko-parkowym
Podlodów	Zespół folwarczny
Podlodów	Stróżówka w zespole folwarcznym
Podlodów	Obora w zespole folwarcznym
Podlodów	<i>Rządcówka (Oficyna II)</i> w zespole folwarcznym

Wykaz kart ewidencyjnych cmentarzy

Drażgów	Dawny cmentarz parafialny – nieczynny
Sobieszyn	Cmentarz parafialny
Żabianka	Cmentarz parafialny
Ułuż	Kaplica grobowa Janickich (dz. 277)

Wykaz kart ewidencyjnych zabytków ruchomych: krzyży, figur i kapliczek

Sarny	Kapliczka przydrożna <i>ze św. Janem Nepomucenem</i> , pocz. XIX w.
-------	---

Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Nr.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze	na Nr miejscowości	stan. w
1	Białki Dolne	70-76	2	1	
2	Białki Dolne	70-76	3	2	

3 Białki Dolne	70-76	4	3
4 Białki Dolne	70-76	5	4
5 Białki Dolne	70-76	6	5
6 Białki Dolne	70-76	7	6
7 Białki Dolne	70-76	8	7
8 Białki Dolne	70-76	9	8
9 Białki Dolne	70-76	10	9
10 Białki Dolne	70-76	11	10
11 Białki Dolne	70-76	12	11
12 Białki Dolne	70-76	13	12
13 Białki Dolne	70-76	14	13
14 Białki Dolne	70-76	15	14
15 Białki Dolne	70-76	16	15
16 Białki Górne	70-77	12	1
17 Białki Górne	70-77	13	2
18 Białki Górne	70-77	14	3
19 Białki Górne	70-77	15	4
20 Białki Górne	70-77	16	5
21 Białki Górne	70-77	17	6
22 Białki Górne	70-77	18	7
23 Białki Górne	70-77	19	8
24 Białki Górne	70-77	20	9
25 Białki Górne	70-77	21	10
26 Białki Górne	70-77	23	12
27 Białki Górne	70-77	24	13
28 Białki Górne	70-77	25	14
29 Białki Górne	70-77	26	15
30 Białki Górne	70-77	27	16
31 Białki Górne	70-77	28	17
32 Białki Górne	70-77	29	19
33 Białki Górne	70-77	30	20
34 Białki Górne	70-77	31	21
35 Białki Kolonia	70-77	22	11
36 Drażgów	70-77	1	1
37 Drażgów	70-77	56	33
38 Drażgów	70-77	57	34

39	Drażgów	70-77	58	35
40	Drażgów	70-77	59	36
41	Drażgów	70-77	60	37
42	Drażgów	70-77	61	38
43	Drażgów	70-77	62	39
44	Drażgów	70-77	63	40
45	Drażgów	70-77	64	41
46	Drażgów	70-77	65	42
47	Drażgów	70-77	66	43
48	Drażgów	70-77	67	44
49	Drażgów	70-77	68	45
50	Drażgów	70-77	69	46
51	Drażgów	70-77	70	47
52	Drażgów	70-77	71	48
53	Drażgów	70-77	72	49
54	Drażgów	70-77	74	51
55	Drażgów	70-77	75	52
56	Drażgów	70-77	76	53
57	Drażgów	70-77	77	54
58	Drażgów	70-77	79	56
59	Drażgów	70-77	82	59
60	Drażgów	70-77	83	60
61	Drażgów	70-77	84	61
62	Drażgów Kolonia	70-77	2	2
63	Drażgów Kolonia	70-77	3	3
64	Drażgów Kolonia	70-77	32	8
65	Drażgów Kolonia	70-77	33	9
66	Drażgów Kolonia	70-77	34	10
67	Drażgów Kolonia	70-77	35	11
68	Drażgów Kolonia	70-77	36	12
69	Drażgów Kolonia	70-77	37	14
70	Drażgów Kolonia	70-77	38	15
71	Drażgów Kolonia	70-77	39	16
72	Drażgów Kolonia	70-77	40	17
73	Drażgów Kolonia	70-77	41	18
74	Drażgów Kolonia	70-77	42	19

75	Drażgów Kolonia	70-77	43	20
76	Drażgów Kolonia	70-77	44	21
77	Drażgów Kolonia	70-77	45	22
78	Drażgów Kolonia	70-77	46	23
79	Drażgów Kolonia	70-77	47	24
80	Drażgów Kolonia	70-77	48	25
81	Drażgów Kolonia	70-77	49	26
82	Drażgów Kolonia	70-77	50	27
83	Drażgów Kolonia	70-77	51	28
84	Drażgów Kolonia	70-77	52	29
85	Drażgów Kolonia	70-77	53	30
86	Drażgów Kolonia	70-77	54	31
87	Drażgów Kolonia	70-77	55	32
88	Drażgów Kolonia	70-77	73	50
89	Drażgów Kolonia	70-77	78	55
90	Drażgów Kolonia	70-77	80	57
91	Drażgów Kolonia	70-77	81	58
92	Korzeniów	70-76	1	1
93	Korzeniów	70-76	28	2
94	Korzeniów	70-76	29	3
95	Korzeniów	70-76	30	4
96	Korzeniów	70-76	31	5
97	Korzeniów	70-76	32	6
98	Korzeniów	70-76	33	7
99	Korzeniów	70-76	34	8
100	Korzeniów	70-76	35	9
101	Korzeniów	70-76	36	10
102	Korzeniów	70-76	37	11
103	Korzeniów	70-76	38	12
104	Korzeniów	70-76	39	13
105	Korzeniów	70-76	40	14
106	Korzeniów	70-76	41	15
107	Lendo Ruskie	69-78	42	1
108	Lendo Ruskie	69-78	43	2
109	Lendo Ruskie	69-78	44	3
110	Lendo Ruskie	69-78	45	4

111 Lendo Ruskie	69-78	46	5
112 Lendo Ruskie	69-78	47	6
113 Podlodów	70-78	68	1
114 Podlodówka	69-78	32	2
115 Podlodówka	69-78	33	3
116 Podlodówka	69-78	34	4
117 Podlodówka	69-78	35	5
118 Podlodówka	69-78	36	6
119 Podlodówka	69-78	37	7
120 Podlodówka	69-78	38	8
121 Podlodówka	69-78	39	9
122 Sarny	70-76	47	1
123 Sarny	70-76	48	2
124 Sarny	70-76	49	3
125 Sarny	70-76	50	4
126 Sarny	70-76	51	5
127 Sarny	70-76	52	6
128 Sarny	70-76	53	7
129 Sarny	70-76	54	8
130 Sarny	70-76	55	9
131 Sarny	70-76	56	10
132 Sarny	70-76	57	11
133 Sarny	70-76	58	12
134 Sarny	70-76	59	13
135 Sarny	70-76	60	14
136 Sarny	70-76	61	15
137 Sarny	70-76	62	16
138 Sarny	70-76	63	17
139 Sobieszyn	70-78	78	16
140 Sobieszyn	70-77	9	2
141 Sobieszyn	70-77	85	4
142 Sobieszyn	70-77	86	5
143 Sobieszyn	70-77	87	6
144 Sobieszyn	70-77	88	7
145 Sobieszyn	70-77	89	8
146 Sobieszyn	70-77	90	9

147	Sobieszyn	70-77	92	11
148	Sobieszyn Góra Żebracza	70-78	1	3
149	Sobieszyn Kolonia	70-78	74	12
150	Sobieszyn Kolonia	70-78	75	13
151	Sobieszyn Kolonia	70-78	76	14
152	Sobieszyn Kolonia	70-77	91	10
153	Sobieszyn PGR	70-78	77	15
154	Ułęż	70-77	93	2
155	Ułęż	70-77	94	3
156	Ułęż	70-77	95	4
157	Ułęż	70-77	96	5
158	Ułęż	70-77	97	6
159	Ułęż	70-77	98	7
160	Ułęż	70-77	99	8
161	Ułęż	70-77	100	9
162	Ułęż	70-77	101	10
163	Ułęż	70-77	102	11
164	Ułęż	70-77	103	12
165	Zosin	69-77	22	1
166	Zosin Kolonia	70-77	105	1
167	Zosin Kolonia	70-77	106	2
168	Żabianka	70-77	11	1
169	Żabianka	70-77	104	2

Pozostałe obiekty zabytkowe wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) i weryfikacji ochrony planistycznej:

Nazwa obiektu	Wiek
BIAŁKI	
spichlerz	I p. XX
DRAŻGÓW	
Układ dawnego miasta Drażgów	XVI
SARNY	
Czworak I w ZDP	I p. XX
Czworak II w ZDP	I p. XX
Rządcówka	I p. XX
Spichlerz	I p. XX
Remiza strażacka	I p. XX

SOBIESZYN

Ogrodzenie w ZKK	lip. XIX
Czworak I w ZPP	XIX
Czworak II w ZPP (trzy)	XIX / XX
Czworak III w ZPP ob. Dom	Ip. XX
Powozownia w ZPP ob. Garaże	lip. XIX
Spichlerz w ZPP	lip. XIX
Stajnia w ZPP	lip. XIX
Obora I w ZPP	lip. XIX
Obora II w ZPP	lip. XIX
Stodoła I w ZPP	lip. XIX
Stodoła II w ZPP	XIX / XX
Mleczarnia w ZPP ob. magazyn	lip. XIX
Bramy gospodarcze w ZPP	lip. XIX
Młyn	XIX / XX

UŁĘŻ

Spichlerz w ZDP	XIX / XX
Stodoła w ZDP	XIX / XX

ŻABIANKA

młyn	Ip. XX
Dom młynarza	Ip. XX

6. Ochrona krajobrazu

Zachowania wymagają dawne osie i otwarcia widokowe zespołów pałacowo - parkowych na krajobraz otwarty z widokiem na stawy i rozległe doliny rzeczne. Studium ustala strefy ochrony krajobrazu wyznaczone w obrębie zbiorników wodnych przy obiektach zabytkowych:

- zespole dworsko-parkowym w Sarnach,
- zespole pałacowo-parkowym w Ułężu Górnym,
- zespole pałacowo-parkowym w Sobieszynie,
- zespole dworsko-parkowym w Podłodowie.

VII. ROLNICTWO I OBSZARY ROZWOJU ROLNICTWA

Zadaniem wyznaczonych terenów jest ukierunkowanie modernizacji i przekształceń w rolnictwie celem wykorzystania walorów agroekologicznych i użytkowanych gleb oraz dostosowanie bazy usług i przedsiębiorczości związanej z obsługą gospodarki rolnej - stosownie do możliwości i potrzeb występujących w gminie.

1. Tereny obsługi rolnictwa

Obejmują tereny przeznaczone na lokalizację baz i składów zaopatrzenia, skupu i zbytu, przechowalnictwa, zaplecza usług mechanizacji, agrotechnicznych, napraw i konserwacji sprzętu, których działalność warunkuje rozwój funkcji rolniczych oraz specjalizacji produkcji rolnej.

Zadaniem wyodrębnionych obszarów jest rozwój przedsiębiorczości i usług komplementarnych w zakresie gospodarki rolnej tj. upraw polowych, ogrodnictwa (sadownictwa, warzywnictwa), rybactwa, chowu i hodowli zwierząt itp. wspomagających modernizację i rozwój gospodarstw rolnych.

W studium określa się adaptacje zainwestowanych terenów obsługi rolnictwa, których lokalizacja nie stwarza kolizji z uwarunkowaniami przyrodniczymi. Główne znaczenie i koncentracje funkcji obsługi rolnictwa przypisuje się wsiom: Ułęż, Sobieszyn i Podlodów, w oparciu o istniejące zainwestowanie. Tereny stanowiące dotychczas zaplecze obsługi rolnictwa wskazuje się do przekształceń (*np. zlewni mleka na cele mieszkalne, usługi bytowe i inne komercyjne, adaptacja terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, zagrodowej powstałych na przekształconych terenach obsługi rolnictwa w Podlodówce itp.*) i modernizacji ograniczających ich uciążliwość, z pozostawieniem obiektów usługowo-handlowych. Istnieją tu także możliwości rozszerzenia funkcji produkcyjno-składowych. Przewiduje się bardziej efektywne wykorzystanie na funkcje zaplecza rolnictwa, zwłaszcza usługi, handel i zaopatrzenia wsi i rolnictwa – (b. RSP i PGR) istniejących zdegradowanych terenów przeznaczonych na funkcje związane z gospodarką rolną. W większości nie są one wystarczająco wykorzystywane, wymagają uporządkowania oraz poprawy intensywności zagospodarowania terenu. Weryfikacja sposobu zagospodarowania (na nieuciążliwe funkcje produkcyjne, składowe oraz usługi) proponowana jest zwłaszcza ze względu na terenowe możliwości rozwoju. Ocenia się, że efektywne wykorzystanie wymienionych terenów powinno zapewnić właściwą obsługę w obszarze gminy Ułęż.

Wiodącą zasadą zagospodarowania terenów obsługi rolnictwa jest poprawa stanu technicznego i estetyczno-sanitarnego istniejącego zainwestowania oraz minimalizacja uciążliwego oddziaływania na otoczenie m.in. poprzez właściwe sytuowanie budynków a także zagospodarowanie działki zielenią osłonową.

2. Tereny produkcji rolnej

2.1. Tereny upraw rolniczych bez prawa zabudowy

Głównym zadaniem wyznaczonych terenów jest optymalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i większe dostosowanie kierunków produkcji do naturalnych predyspozycji agroklimatycznych obszaru gminy, a także poprawa efektywności produkcyjnej gospodarstw rolnych, poprzez:

–ochronę przed zmianą użytkowania rolnej gleb *chronionych*, o najwyższej bonitacji i przydatnych do produkcji rolnej (poza funkcjami rolnymi dopuszcza się ekologiczne -

zadrzewienia oraz drogi i liniowe urządzenia infrastruktury),
–przeznaczenie gruntów klas najniższych (nieprzydatnych dla celów produkcyjnych) oraz terenów zboczowych, skarp i stromizn, pod zalesienie i zadrzewienie,
–przeznaczenie terenów ornyc w dnach dolin, obniżonych i podmokłych na użytki zielone,
–wspomaganie przekształceń podnoszących walory użytkowe gleb i warunki produkcji,
–intensyfikacja rozwoju gospodarki rolnej w obszarach posiadających korzystne uwarunkowania agrotechniczne poprzez wspomaganie przekształceń podnoszących efektywność gospodarstw rolnych (koncentracja ziemi, scalenia i komasacja zmierzająca do poprawy struktury agrarnej gminy)
–na terenach rolniczych położonych na części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w strefie głębokiego zalewu (tj. powyżej 0,5 m) i w strefie wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (tj. woda 10%) - wprowadza się zakazy zabudowy i lokalizowania nowych miejsc służących do gromadzenia (magazynowania) substancji (materiałów), które mogą spowodować zanieczyszczenie wód, w przypadku zalania wodami powodziowymi.

2.2. Tereny **rolnicze** z dopuszczeniem zabudowy

Na terenach oznaczonych na rysunku studium, obejmujących rozproszoną zabudowę zagrodową i inną związaną z produkcją rolną i usługami dla rolnictwa dopuszcza się:

–adaptację gospodarstw rolnych, *rozbudowę i modernizację gospodarstw specjalistycznych* poprzez poprawę ich stanu sanitarnego i zmniejszanie uciążliwości dla otoczenia i planowanego zagospodarowania,
–nową zabudowę oraz rozbudowę starej w istniejących siedliskach *i w ich otoczeniu (do 50 m od granicy istniejących siedlisk lub na warunkach określonych w planie miejscowym) z zachowaniem przepisów odrębnych,*
–lokalizację nowych siedlisk w enklawach istniejącej zabudowy lub jej sąsiedztwie,
–lokalizację ferm hodowlanych i gospodarstw specjalistycznych, *nie zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko* pod warunkiem, że nie będą kolidowały z zabudową oraz dróg i urządzeń infrastruktury technicznej *z zachowaniem zasad ustalonych w Studium dotyczących ochrony konserwatorskiej, ochrony środowiska, ochrony przeciwpowodziowej (w szczególności na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią) oraz w przepisach odrębnych.*

2.3. Tereny trwałych użytków zielonych

–podstawowe przeznaczenie terenów pod łąki i pastwiska,
–obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, *dopuszcza się adaptację, remonty i wymianę zabudowy w siedliskach istniejących poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią; na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakres dopuszczalnej działalności na warunkach uzgodnionych z Wodami Polskimi, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem ustalonych w Studium ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.*
–dopuszcza się zagospodarowanie łąk i pastwisk o stabilnych warunkach gruntowo-wodnych na funkcje sportowo-rekreacyjne i ciągi spacerowe.

Gmina Ułęż charakteryzuje się walorami rolniczej przestrzeni produkcyjnej niższymi niż przeciętne w województwie, tak pod względem jakości gleb, jak też z uwagi na rozległość przestrzenną kompleksów rolnych. Uwarunkowania naturalne sprzyjają

rozwojowi produkcji rolnej, szczególnie:

- specjalistycznych gospodarstw produkcyjnych w produkcji roślinnej - zboża, ziemniaki;
- produkcji zwierzęcej, zwłaszcza bydła i trzody chlewnej;
- specjalistycznych gospodarstw rybackich.

Podstawa unowocześnienia gospodarki rolnej i jej dostosowania do wymogów jakościowych produktów żywnościowych krajów wspólnoty europejskiej jest restrukturyzacja rolnictwa - ukierunkowana na poprawę efektywności produkcji oraz zmiany w strukturze produkcyjnej - wywołane potrzebami specjalizacji i koncentracji produkcji.

Rolnictwo pozostanie funkcją wiodącą gminy, jednak wymaga stymulowania następujących przemian:

- 1)wzrostu średniej powierzchni gospodarstw rodzinnych do poziomu średnio 30-40 ha,
- 2)wprowadzenia scaleń i optymalizacji rozłogów polnych w indywidualnych gospodarstwach,
- 3)wzrostu produktywności gleb, głównie poprzez poprawę żyzności i aktywności gleb oraz doskonalenie technologii produkcji (obecnie możliwości te nie są wykorzystywane). Działania agrotechniczne wiążą m.in. się ze wzbogaceniem zawartości próchnicy w glebach, likwidacją niedoborów składników mineralnych, poprawą stosunków wilgotnościowych, neutralizacją zakwaszenia gleb;
- 4)zwiększenia udziału w rozłogach produkcyjnych - terenów zielonych, zadrzewionych i leśnych,
- 5)propagowania w dużym horyzoncie czasu rolnictwa zintegrowanego, w powiązaniu z rozwojem produkcji zdrowej żywności, zwłaszcza do spożycia w stanie nieprzetworzonym lub minimalnie przetworzonym,
- 6)rozwoju funkcji towarzyszących - ekologicznie uwarunkowanych, w preferowanych miejscowościach (Podlódów, Sobieszyn, Ułęż i Sarny) i w wybranych gospodarstwach rolnych (min. agroturystyki i ekoturystyki).

Procesy w gospodarstwach rolnych powinny być wspierane działaniami w sferze rozwoju zaplecza technicznego i produkcyjnego rolnictwa, ukierunkowanymi na:

- zrzeszaniu się producentów rolnych - celem tworzenia silniejszej bazy produkcyjnej i inwestycyjnej,
- modernizację i wzmacnianie siły ekonomicznej gospodarstw rodzinnych w celu zwiększenia ich towarowości,
- organizację giełd (wspólnych z innymi gminami) i terenów urządzonych dla obsługi rolnictwa,
- pozyskiwanie kapitału na modernizację i rozwój zaplecza magazynowo-przetwórczego rolnictwa.

Poprawa możliwości i warunków zbytu produktów rolnych może mieć miejsce przy właściwym dostępie gospodarstw do rynków zbytu - jedna z głównych dróg jest organizacja giełd rolnych i marketingowych towarzystw gospodarczych. W przyszłości ważną rolę odgrywać powinna ponownie spółdzielczość rolników.

Istotną rolę w obsłudze odgrywać będą grupy producentów określonego profilu produkcji rolnej. Grupom takim, powinno udzielać się pomocy doradczej i finansowej.

Nieodzowne stanie się wspieranie preferencyjnymi kredytami tworzenia zakładów usługowych, stwarzających dodatkowe miejsca pracy dla rolników. Przeobrażenia w rolnictwie trzeba traktować jako zjawisko konieczne, chociaż będzie długotrwałe, kosztowne i może powodować dalszy przejściowy regres.

2.4. Obszary rozwoju gospodarki rybackiej

Zadaniem wyznaczonego obszaru jest wykorzystanie zespołów stawów do gospodarki hodowlanej, z uwzględnieniem przepisów *odrębnych*. Pożądana jest dodatkowa specjalizacja ukierunkowana na obsługę turystyki kwalifikowanej (wędkarstwo) i rekreację nad istniejącymi i projektowanymi zbiornikami wodnymi w: Podlodowie, Sobieszynie, Sarnach i Ułężu. Adaptacja istniejących i odtwarzanych zbiorników winna być związana z ich przekształceniem i modernizacją z uwzględnieniem walorów widokowych. Dla uatrakcyjnienia funkcji rybackiej pożądane jest zagospodarowanie terenów przyległych na cele obsługi rekreacji.

3. Ocena zagrożeń i możliwości rozwoju

Jak podkreślono rolnictwo w gminie charakteryzuje się kulturą rolą typową dla północnej części województwa - z warunkami nieco gorszymi niż przeciętne w województwie i wysokim udziałem użytków zielonych. Zagrożenia rolniczej przestrzeni występują tu w mniejszym stopniu niż w innych obszarach województwa.

Do niewątpliwie najważniejszych czynników obniżających jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej można zaliczyć:

- niedobór wody (okresowe przesuszanie gleb),
- nadmiar wody - potrzeby uregulowania stosunków wodnych,
- niedobory składników odżywczych w glebie, szczególnie magnezu przyswajalnego,
- bardzo wysoki udział gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych - 89 % użytków rolnych pilnie wymaga wapnowania,
- wysokie wylesienie gruntów klas najniższych (nieprzydatnych w rolnictwie) i rozdrobnienie gruntów,
- spadek zawartości próchnicy w glebie związany z obniżającym się poziomem produkcji zwierzęcej.

Wzrastająca liczba gospodarstw rolnych bez produkcji zwierzęcej powoduje, że zawartość próchnicy w glebie nie może być systematycznie uzupełniana i podnoszona. Strategia rozwoju rolnictwa wiąże się ściśle ze strategią rozwoju całej gospodarki. U progu przemian restrukturyzacyjnych w rolnictwie gmina Uleź dysponuje:

- 1)mniej niż przeciętną w województwie jakością rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2)zaawansowaną strukturą specjalizacji gospodarstw rolnych,
- 3)znacznymi zasobami siły roboczej,
- 4)stosunkowo dobrym wyposażeniem w środki techniczne,
- 5)ogólnie dobrym stanem budynków gospodarczych i siedlisk,
- 6)rozległymi przestrzennie kompleksami rolnymi,
- 7)zasobami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dużymi predyspozycjami rozwoju specjalistycznych gospodarstw produkcyjnych w produkcji roślinnej i zwierzęcej, zwłaszcza trzody i bydła .

Działania strategiczne należy skupić na następujących priorytetach:

- 1)procesach koncentracji ziemi i restrukturyzacji własnościowej gospodarstw rodzinnych,
- 2)zalesieniu gruntów marginalnych i nieprzydatnych w rolnictwie z powodów ekonomicznych,
- 3)rozwoju specjalizacji rolniczej wykorzystujących walory agroklimatyczne i glebowe gminy,

- 4) stymulowania zrzeszeń producentów rolnych celem stworzenia silniejszej bazy produkcyjnej i inwestycyjnej,
- 5) organizowaniu wspólnej z innymi gminami giełd towarowych i terenów urządzonych dla obsługi rolnictwa w tym przetwórstwa surowców rolnych.

4. Kierunki rozwoju rolnictwa

4.1 Dość powolne z punktu widzenia efektywności rolnictwa - zmiany w strukturze agrarnej wskazują, że w gminie kontynuowane będą przemiany typowe dla terenów charakteryzujących się intensywnymi i pracochłonnymi uprawami, z dość dużym udziałem gospodarstw dwuzawodowych. Działania na rzecz poprawy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinny być ukierunkowane na eliminację z rolnictwa gruntów o najniższej przydatności do produkcji. Na ten cel powinno być przeznaczonych ok. 10-12 % powierzchni użytków rolnych.

4.2 Jednocześnie wzrastać będzie zainteresowanie m.in. terenami budowlanymi, możliwością prowadzenia działalności gospodarczej (rozwój funkcji pozarolniczych), co spowoduje, że w okresie 10-15 lat z ogólnej powierzchni gruntów ornych ubędzie od 2-3%. Prognozuje się, że w wyniku powyższych procesów powierzchnia rolniczej przestrzeni wynosić będzie ok. 4650 - 4600 ha UR. Jednocześnie powinny nastąpić - w znacznie większej skali, korzystne zmiany w strukturze użytkowania gruntów, obejmujące wzrost udziału łąk i pastwisk (do ok. 21%), sadów (1,7% do ok. 2,5%) oraz udziału upraw intensywnych. *Sektor rolny jest wiodący w gminie Ułęż, warunkuje również rozwój społeczno-gospodarczy gminy. Uwarunkowania naturalne sprzyjają zarówno intensywnej produkcji rolnej jak i proekologicznym typom produkcji rolniczej. W strukturze zasiewów dominują zboża (żyto, pszenżyto, pszenica, owies), ziemniaki, rośliny pastewne oraz rzepak. Znaczny areał to warzywa gruntowe, znacząca jest powierzchnia upraw truskawek, porzeczek.* Struktura agrarna w gminie jest na średnim poziomie w województwie, znaczny odsetek gospodarstw (*z 890 gospodarstw*) nie spełnia wymogów gospodarstwa towarowego. Zmiany społeczno-gospodarcze w kraju, konieczność dostosowywania do norm europejskich spowodują, że część gospodarstw ulegnie likwidacji. Szacuje się, że działy specjalne produkcji rolnej pozwolą na utrzymanie 4 osobowej rodziny już przy powierzchni do 10 ha, natomiast gospodarstwa o profilu ogólnie rolnym, powinny w nieodległym czasie osiągnąć powierzchnię min. 30-40 ha, by zapewnić utrzymanie takiej samej rodziny. Przy utrzymaniu obserwowanych tendencji w strukturze agrarnej gminy należy oczekiwać pozytywnych efektów restrukturyzacyjnych - ich podstawową bazą mogą być: dobre wyposażenie w budynki gospodarcze, w sprzęt i maszyny, a także korzystne położenie gminy w układzie drogowo-transportowym.

Istnieją przesłanki, by sądzić, że funkcja rolnicza wzmocni swoją efektywność na znacznej części obszaru gminy. Generalnie należy stwierdzić, że ponieważ ok. 68% stanowią gospodarstwa małe do 7 ha, nie przewiduje się decydującej koncentracji ziemi i zasadniczych zmian w strukturze produkcji rolnej.

4.3 Tradycje rolnictwa w obszarze gminy, a także warunki glebowe są przesłankami świadczącymi, że dominować będzie produkcja roślinna; dla tych kierunków w obszarze gminy istnieją duże możliwości poprawy efektywności. Tam gdzie jest możliwy ze względów ekonomicznych rozwój upraw intensywnych lub tam, gdzie wymagają tego uwarunkowania przyrodnicze, powinno się wprowadzać rolnictwo zintegrowane i ekologiczne. Celem zapewnienia wysokiej produktywności gleb w długim horyzoncie czasu niezbędny jest wzrost udziału nawożenia organicznego, co wskazuje na potrzebę zainteresowania się produkcją zwierzęcą umożliwiającą większe zrównoważenie struktury produkcyjnej.

4.4W produkcji zwierzęcej, w zakresie chowu i hodowli bydła zakłada się przyspieszenie procesu jednokierunkowego użytkowania (mięso lub mleko). Istotny będzie dobór odpowiednich ras mięsnych i krów o wysokiej wydajności. *W studium wyznaczono teren położony w Drążgowie, oznaczony symbolem RO, przeznaczony na rozbudowę istniejącej fermy bydła mlecznego (do 140DJP) o nowe obiekty inwentarsko - magazynowe. Zabudowa i zagospodarowanie terenu są warunkowane zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne oraz innych przepisów odrębnych oraz ustaleń Studium dotyczących obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Rozbudowa inwestycji warunkowana ustanowieniem stref izolacyjnych oraz stosowania technicznych metod ograniczania emisji zapachów (np. stosowanie biofiltrów, wentylacji, metod zoohigienicznych utrzymujących ściółkę w stanie względnie suchym).*

Z uwagi na nowe technologie produkcji i eliminowanie w żywieniu ziemniaków, możliwy jest także dynamiczny rozwój produkcji trzody chlewnej. Nowa ocena rzeźna żywca wieprzowego wymusi stosowanie w żywieniu proporcjonalnych mieszanek przemysłowych. Z aktualnych uwarunkowań ekonomicznych wynika, że powinny powstawać gospodarstwa specjalizujące się w produkcji trzody chlewnej w cyklu zamkniętym (min. 250-300 sztuk w skali roku). Produkcja owczarska na terenie gminy pozostanie w nielicznych gospodarstwach. Współczesna koncentracja chowu zwierząt i związana z tym baza techniczna stwarza ekologiczne problemy. Z powodu braku niezawodnych i efektywnych technologii unieszkodliwiania i utylizacji odchodów fermy stają się źródłem zanieczyszczenia naturalnego środowiska (wód i gleby) amoniakiem, azotanami, drobnoustrojami.

4.5Należy propagować rolnictwo integrowane wykorzystujące w sposób harmonijny postęp techniczny i biologiczny w uprawie, nawożeniu i ochronie roślin.

W rolnictwie integrowanym przemysłowe środki produkcji (nawozy mineralne i pestycydy) są stosowane w umiarkowanych ilościach, wspomagają one całokształt poczynań agrotechnicznych rolnika i są efektywnie wykorzystywane. Celem gospodarowania jest uzyskanie stabilnej wydajności i odpowiedniego dochodu rolniczego, doraźnie, jak również w długim okresie w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu. Można w uproszczeniu stwierdzić, że jest to system, który łączy w sobie najlepsze elementy rolnictwa ekologicznego (płodozmian, nawożenie organiczne, uprawa międzyplonów, mechaniczna pielęgnacja, dbałość o żyzność biologiczną i aktywność gleby) i konwencjonalnego (nawozy mineralne stosowane w umiarkowanych dawkach oraz interwencyjnie aplikowane pestycydy).

4.6 Wraz z rozwojem funkcji nierolniczych, szczególnie usług, należy podejmować w gminie działania umożliwiające podnoszenie dochodów gospodarstw rolniczych. Jedną z tych form jest produkcja zdrowej żywności, zwłaszcza do spożycia w stanie nieprzetworzonym, a także rozwój gospodarstw agroturystycznych. Taka funkcja jest preferowana m.in. w Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce. Działania zmierzające do wykorzystania walorów gminy w rozwoju ekologicznie uwarunkowanych funkcji muszą być prowadzone zarówno w odniesieniu do siedlisk (poprawa stanu technicznego, sanitarnego i estetycznego) ale przede wszystkim w dziedzinach związanych z rozwojem infrastruktury na rzecz obsługi turystyki. Jednocześnie technologie stosowane w rolnictwie nie powinny ograniczać wspomnianych, innych form działalności, a przede wszystkim nie powodować pogorszenia warunków życia w otoczeniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej. O przyjętej strukturze upraw i stosowanych technologiach decydować będzie głównie rynek. Zasoby siły roboczej w rolnictwie pozwalają na podjęcie technologii proekologicznych. Gmina ma

bardzo duże możliwości produkcyjne, wykorzystanie których, zależeć będzie od kompleksu zabiegów proekologicznych, restrukturyzacji struktury agrarnej, ale także od poprawy zabiegów agrotechnicznych, wśród nich najważniejszy jest poziom wapnowania gleb.

5. Rozbudowa infrastruktury wiejskiej oraz poprawa obsługi wsi i rolnictwa.

W uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa występują także inne czynniki ograniczające jego modernizację, których przełamanie lub zmiana jest niezbędna dla poprawy szans ekonomicznych gospodarstw rolnych.

Należą do nich:

- niezadowolający stan usług i rzemiosła na rzecz wsi i rolnictwa;
- degradacja funkcjonalna i materialna ośrodków i obiektów obsługi rolnictwa (GS, SUR), a także wykorzystanie tych obiektów na inne funkcje nie związane z rolnictwem,
- słaba infrastruktura techniczna większości wsi - brak kanalizacji,
- niskie dochody ludności rolniczej, utrudniające inwestowanie,
- trudności w zbyciu produktów rolnych.

Efektywność produkcji rolnej jest uzależniona od poziomu obsługi rolnictwa zwłaszcza w zakresie odbioru płodów rolnych i zaopatrzenia w środki do produkcji. Bardzo ważnym zadaniem będzie nie tylko utrzymanie istniejących, upadających obiektów obsługi rolnictwa, a także stworzenie warunków dla powstawania nowych, związanych z różnymi formami obsługi. Na lokalizację takich ośrodków wskazano: Ułęż, Sobieszyn, Podlodówkę i Korzeniów.

W obsłudze gospodarki rolnej powinno się dążyć do utrzymania i zorganizowania nowoczesnych form zaplecza i terenów obejmujących: bazy, składy, magazyny, chłodnie, suszarnie i elewatory, drobne przetwórstwo i inne składniki niezbędnego majątku trwałego i obiektów związanych z potrzebami rolnictwa.

Gmina Ułęż ma wyjątkowo sprzyjające warunki do rozwoju zaplecza technicznego i produkcyjnego rolnictwa w porównaniu z gminami sąsiadującymi.

Wszystkie omawiane procesy związane z przebudową rolnictwa będą wymagały zwiększenia nakładów związanych z budową i uzupełnianiem infrastruktury; w zakresie:

- zaopatrzenia wsi i rolnictwa w wodę,
- melioracji regulujących stosunki wodne,
- kanalizacji wsi,
- telefonizacji i reelektryfikacji,

Ważną i stale rosnącą rolę spełniać będzie doradztwo i oświata rolnicza dostosowana do zmieniających się warunków rynkowo-gospodarczych, reżimów technologicznych i ochronnych konsumenta.

6. Charakterystyka nowych technologii

W związku z preferencjami technologii ekologicznie przyjaznych środowisku, niezbędne jest stopniowe przygotowywanie dla nich właściwych podstaw rozwoju. Opierają się one na następujących głównych zasadach i wymaganiach.

1.W systemie zintegrowanym gospodarstwo jest wielokierunkowe, produkcja roślinna zwierzęca zrównoważona (1-2 gatunki).

2.Zmianowanie uproszczone (4-5 gatunków) z udziałem roślin motylkowych (może dominować jakaś grupa roślin):

- nawożenie jest zrównoważone (organiczne i mineralne),

- poplony uprawia się na paszę i dla poprawy jakości stanowiska na 1-2 polach (głównie krzyżowe i mieszanki z udziałem motylkowych),
- zużycie nawozów mineralnych mniejsze od pobrania, przy czym azotowych w granicach ekologicznie i ekonomicznie uzasadnionych,
- w uprawie roli głęboszowanie jest stosowane sporadycznie, a orki zastępowane często innymi uprawkami,
- odmiany dobrane do intensywności gospodarowania, odporne, nasiona kwalifikowane, zaprawione,
- siew w postaci ścieżek technologicznych,
- pielęgnowanie mechaniczne i chemiczne interwencyjne, gdy szkodnik przekracza próg szkodliwości, a dokarmianie dolistne tylko wg potrzeby,
- w produkcji zwierzęcej - bez hormonów wzrostu z dopuszczeniem określonych leków (w tym antybiotyków),
- dopuszczone uzupełnienie pasz z zakupu,

3.Gospodarstwo rolne w systemie ekologicznym jest wielokierunkowe, ale z obsadą kilku gatunków zwierząt dostosowaną do możliwości paszowych (produkcja tylko w oparciu o własne pasze),

- stosuje się zmianowanie tradycyjne wielopolowe z udziałem motylkowych i strączkowych, bez przewagi jednej grupy roślin, często uprawia się mieszanki i tzw. mieszaniny,
- nawożenie tylko organiczne często w formie kompostu, z dużym udziałem poplonów (co najmniej 50% areалу), głównie w postaci mieszanek z udziałem motylkowych,
- nawozy stosowane jako dodatki minerałów do kompostów (rzadziej do gleby) - azotowych nie stosuje się.

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Komunikacja

1.1. Komunikacja drogowa

Przyjęty model obsługi komunikacyjnej zapewnia:

- efektywność pracy układu w zakresie obsługi ruchu wewnątrzgminnego i docelowo źródłowego,
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza obszar intensywnego zainwestowania,
- wykorzystanie rezerw terenowych,
- realność proponowanych rozwiązań.

Ruch tranzytowy

Przez teren gminy przebiegają dwa ciągi dróg krajowych:

1) Droga *krajowa* nr 17 relacji (Warszawa) Zakręt – Garwolin – Ryki – Kurów – Lublin – Piaski – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – granica państwa, która ma rangę międzyregionalną oraz, *na całym przebiegu*, międzynarodową (jako droga nr E 372). *Dwujezdniowa krajowa droga ekspresowa S17 zrealizowana została po południowo-zachodniej stronie dawnej drogi krajowej nr 17 w nowym przebiegu wskazanym na rysunku studium. Szerokość terenu pod przebieg drogi ekspresowej S17 w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza od istniejącej obecnie granicy pasa drogowego tej drogi co wynika z przepisów techniczno-budowlanych dot. dróg publicznych.*

2) Droga krajowa Nr 48 *o randze międzyregionalnej relacji*: Tomaszów Mazowiecki (*węzeł „Tomaszów Mazowiecki Centrum”*) - Inowódz - Klwów - Potworów - Białobrzegi - Głowaczów - Kozienice - Nowe Słowiki - Sieciechów - Opactwo - Dęblin - Moszczanka – Kock. *Droga krajowa nr 48 na odcinku : Dęblin – Moszczanka – Kock (DK19/S19/Węzeł „Kock- Północ”) została zaliczona do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) - przyjęto szerokość w liniach rozgraniczających minimalną- 40 m (zalecane 50 m).*

Szerokość terenu rezerwowanego pod rozbudowę istniejącej drogi krajowej nr 48 w liniach rozgraniczających – min 40 m, w celu umożliwienia docelowej realizacji elementów poprawiających bezpieczeństwo ruchu oraz komfort podróży, np. dodatkowych jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszko-jezdnych. W rejonie skrzyżowań należy uwzględnić większe rezerwy terenu umożliwiające bezkolizyjną lokalizację m.in. elementów skrzyżowań wraz z koniecznymi urządzeniami towarzyszącymi.

W pasach terenów przeznaczonych pod rozbudowę istniejącej drogi krajowej nr 48, a także w obszarze drogi ekspresowej S17 nie mogą znajdować się żadne obiekty nie związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego – zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,, w tym reklamy, ogrodzenia, infrastruktura techniczna itp.

Dostępność komunikacyjna drogi ekspresowej S17 jest możliwa wyłącznie poprzez węzły drogowe, stosowanie zjazdów na drodze klasy S jest zabronione.

Rezerwy terenu przeznaczonego na skrzyżowanie z drogą krajową Nr 48 określa się indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Również *rezerwy* terenu przeznaczonego na skrzyżowania drogi krajowej Nr 48 z drogami

powiatowymi klasy Z - określa się indywidualnie.

Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do *drogi krajowej nr 48 oraz drogi wojewódzkiej (bez numeru – dawna DK 17)* powinna odbywać się z dróg niższych kategorii *i wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego* z możliwością włączenia do dróg krajowych tylko *poprzez skrzyżowania dróg publicznych*, z zachowaniem warunków technicznych *dotyczących klasy powiązań oraz odległości między skrzyżowaniami*.

Należy dążyć do zapewnienia dla wszystkich terenów przylegających do dróg krajowych obsługi komunikacyjnej z dróg niższych kategorii, ustalając w planach miejscowych, w miarę bieżących możliwości, przebieg nowych dróg niższej kategorii obsługujących tereny przeznaczone pod zainwestowanie, zakaz wykonywania nowych zjazdów z dróg krajowych oraz likwidację zjazdów istniejących po wykonaniu docelowej obsługi komunikacyjnej.

Podziały nieruchomości położonych przy drogach krajowych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi w tym zakresie, prawem miejscowym i uzgadniane z zarządcą drogi.

Ruch zewnętrzny głównie docelowo-źródłowy

Główne zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy to :

- kierunek Ryki droga *nr 17* klasy *S*,
- kierunek Kock droga *nr 48* klasy *GP*,

Ruch docelowo - źródłowy jest rozprowadzany po gminie siecią dróg zbiorczych i lokalnych. Sieć wewnętrzna *dróg* zbiorczych ma połączenia z drogą krajową nr 48, która stanowi dla nich "główny pomost". W wyniku modernizacji należy zlikwidować istniejące powiązania z drogami klasy L.

Ruch między sąsiadującymi gminami

Połączenia z sąsiednimi gminami, to :

- od północy z gminą Nowodwór - drogą *1428L* klasy Z,
- od wschodu z gminą Jeziorzany - drogą *1435L* klasy Z i 48 klasy *GP* ,
- od południa z gminą Baranów - drogą *1434L* klasy Z,
- od południowego zachodu z gminą Żyrzyn - drogą *DW (bez numeru – dawna DK 17) oraz S17*,
- od zachodu z gminą Ryki - drogą *DW (bez numeru – dawna DK 17) oraz S17* i nr 48 klasy *GP*.

Ruch między miejscowościami w gminie ponadlokalny

Odbywa się za pomocą dróg kategorii powiatowej klasy Z i dróg gminnych, głównie klasy L i D.

Ruch lokalny

Możliwości prowadzenia ruchu lokalnego będą przedmiotem studiów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione sposoby użytkowania terenu.

Szerokość w liniach rozgraniczających

Zgodnie z wymogami normowymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie Przyjęcie rezerwy na pasy drogowe podano

zależnie od ich klas funkcjonalnych.

Dróg krajowych klasy S i GP

zgodnie z ww. ustaleniami studium dla dróg S17 i nr 48 dotyczącymi ruchu tranzytowego

klasa Z	min. 20 m min. 30 m
klasa L	min. 15 m w terenie zabudowy – min. 12 m

klasa D

*min. 15 m,
w terenie zabudowy – min. 10 m.*

Linie zabudowy

Obiekty budowlane przy drogach publicznych

Zgodnie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej:

Lp.	Rodzaj drogi	Na terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
1	Droga ekspresowa	20 m	40 m
2	Droga ogólnodostępna:		
	a) krajowa,	10 m	25 m
	b) <i>wojewódzka</i> , powiatowa	8m	20 m
	c) gminna	6m	15 m

oraz poza terenami ograniczonymi liniami rozgraniczającymi ww dróg.

Wskazane wyżej odległości należy odmierzać od zewnętrznej krawędzi jezdni dodatkowej drogi lub łącznic węzła, które znajdują się w pasie drogowym drogi ekspresowej lub drogi krajowej i dotyczą one w szczególności obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

Budynki mieszkalne i *obiekty* przeznaczone na pobyt ludzi

Zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi powinna być sytuowana poza zasięgiem uciążliwości. Na terenach przylegających do istniejących dróg - krajowej i budowanej drogi ekspresowej, ustala się zachowanie sposobu zagospodarowania w sposób ograniczający negatywne oddziaływanie ruchu drogowego. W szczególności na ww. terenach nie dopuszcza w bezpośrednim sąsiedztwie drogi przekształcania zabudowy gospodarczej na mieszkaniową i budowy nowych budynków mieszkalnych, uzupełniających istniejącą zabudowę. Na obszarach przylegających do istniejących dróg krajowych – ekspresowej S17 i nr 48, powinny zostać wyznaczone, w planie miejscowym, odrębne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych. Linie te

należy wyznaczać w oparciu o posiadane lub prognozowane dane dotyczące zasięgu uciążliwości pochodzących od ruchu drogowego.

Linie budynków i obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi na terenach zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej ekspresowej powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości ruchu drogowego, od zewnętrznej krawędzi jezdni ww. drogi, nie bliżej niż :

- 90 m dla budynków jednokondygnacyjnych,
- 110 m dla budynków wielokondygnacyjnych,
- 250 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony

Minimalne odległości budynków mieszkalnych i *obektów* przeznaczonych na pobyt ludzi, od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenach lokalizowanych wzdłuż drogi krajowej Nr 48 klasy GP wynoszą:

- 50 m dla budynków jednokondygnacyjnych,
- 70 m dla budynków wielokondygnacyjnych,
- 200 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony.

Podane odległości, należy traktować jako postulowane a nie obligatoryjne. Zachowanie wymienionych odległości budynków od dróg powinno umożliwić dotrzymanie poziomu hałasu oraz zanieczyszczeń generowanych przez ruch kołowy na poziomie dopuszczonym przepisami, bez stosowania dodatkowych zabezpieczeń zabudowy w postaci ekranów akustycznych. *Lokalizowanie obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych (budynki wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi) dot. takich obiektów jak zbiornik bezodpływowy, budowla z instalacjami i urządzeniami, obiekt małej architektury – należy przyjmować w odległości od dróg krajowych i realizowanej drogi ekspresowej, wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.*

Podstawowe problemy rozwoju komunikacji

Problemem podstawowym są wysokie koszty rozbudowy układu komunikacyjnego ze względu na szczupłość dochodów gminy (zmniejsza się liczba mieszkańców).

1) Bariery wynikające ze zmiany w zakresie zarządzania i kategoryzacji dróg, w związku z powstaniem nowych szczebli samorządów, w wyniku reformy administracji publicznej, są głównie barierami finansowymi. Siedem dróg wojewódzkich do 1998r. znajdujących się na terenie gminy Ułęż, to obecnie drogi powiatowe (1436L, 1434L, 1435L, 1428L, 1431L, 1429L, 1433L, 1432L), będące w zarządzie powiatu Ryckiego. Otrzymane z okrojonych subwencji kwoty na inwestycje drogowe dla powiatów są bardzo niskie.

1) Naturalne bariery komunikacyjne wynikające z następujących uwarunkowań :

- duże kompleksy stawów w południowej, południowo-wschodniej i północno-wschodniej części gminy,
- dolina rzeki Wieprz,
- lasy w północno-wschodniej części gminy.

2) Bariery wynikające z trudności w nabyciu praw własności do gruntu przeznaczonego w planie zagospodarowania przestrzennego gminy pod inwestycje drogowe.

Uwarunkowania ukształtowania układu komunikacyjnego

Uwarunkowania komunikacyjne ze względu na nowoprojektowane funkcje terenu.

1) Istniejąca sieć dróg publicznych zapewnia dostępność wszystkich istniejących obiektów przy użyciu indywidualnych środków transportu (samochodu).

2) Zapewnienie sprawnej obsługi komunikacji gminy w zakresie międzynarodowej komunikacji tranzytowej, przy zminimalizowaniu jej uciążliwości dla mieszkańców gminy.

3) Powiązania gminy z terenami zewnętrznymi o znaczeniu regionalnym.

4) Obsługa ruchu wewnętrznego - połączenia poszczególnych wsi z Ośrodkiem Gminnym, powiązania wewnątrzgminne, dostępność z miejsc zamieszkania do pracy, usług i wypoczynku, z uwzględnieniem :

- transportu zbiorowego autobusowego,
- transportu indywidualnego (samochodowego, motorowego, rowerowego, konnego),
- ruchu pieszego.

System komunikacyjny i jego związki z otoczeniem

System stanowi:

- integralną część systemu komunikacji zewnętrznej,
- integralny element zagospodarowania przestrzennego gminy pełniąc rolę:
 - usługową, umożliwiającą funkcjonowanie obszaru, sprawność układu ma bowiem istotny wpływ na jakość życia mieszkańców i warunki osiągnięcia celów publicznych (gospodarczych, bytowych, kulturowych),
 - stymulującą rozwój obszarów poprzez udostępnianie terenów,
 - hamującą rozwój obszarów, poprzez tworzenie barier transportowych, tam gdzie jest to potrzebne oraz wpływającą na kompozycję przestrzenną i krajobrazową.

Negatywne oddziaływania:

– kolizje wynikające z funkcjonowania tras wiążące się z oddziaływaniem na otoczenie (zanieczyszczenie powietrza, gleb, zakłócenia w postaci hałasu, odkształcenia warunków wodnych, zubożenie szaty roślinnej).

Rozwiązania komunikacyjne winny zapewnić:

- dostępność celów podróży, umożliwiających mieszkańcom udział w rozmaitych formach aktywności,
- wymuszony standard podróży (czasu i komfortu jazdy, możliwość korzystania ze środków transportu zarówno zbiorowego, jak indywidualnego),
- odpowiednie warunki dowozu i wywozu surowców i produktów,
- ograniczenie transportochłonności,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego,
- łagodzenie uciążliwości funkcjonowania transportu,
- ochronę wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- oszczędność terenów,
- poprawę ekonomicznej efektywności systemu, w tym optymalizację kosztów eksploatacji.

Kierunki rozwoju komunikacji

1) Modernizacja istniejącej drogi krajowej Nr 48 do **parametrów** drogi klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego, w związku z prognozą wzrostu natężenia ruchu ciężkiego o charakterze tranzytowym.

2) **Zapewnienie dla drogi wojewódzkiej (bez numeru – dawna DK 17) o przebiegu: gr. woj.**

– Ryki – węzeł Kurów Zachód, parametrów technicznych i użytkowych jak dla drogi klasy G (główna) zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dot. dróg publicznych.

3) Rozwój i modernizacja istniejących dróg obsługujących rolnictwo, rybołówstwo oraz turystykę w części południowej gminy (tereny łąk nadwieprzańskich), *wskazanie części tych dróg, nie wyznaczonych w planie miejscowym gminy jako drogi publiczne, (opcjonalnie) do wyłączenia z sieci dróg gminnych (KDG(D)-P/KDW).*

4) *Wydzielenie dróg wewnętrznych (KDW-P) w planie miejscowym dla obsługi pojedynczych terenów rozwojowych, wnioskowanych do zainwestowania.*

5) *Wyłączenie z sieci dróg gminnych drogi nr 119301L (KDW), oraz odcinka drogi 119299L (KDX), w dostosowaniu do pełnionej funkcji,*

6) *Uwzględnienie w sieci dróg gminnych projektowanych dróg (KDG(D)-P) dla obsługi terenów rozwojowych, budowa drogi gminnej w dostosowaniu do potrzeb obsługi terenów budowlanych wyznaczonych w planie miejscowym, z zachowaniem przepisów odrębnych.*

7) Adaptacja istniejących dróg gminnych stanowiących połączenie z drogami powiatowymi zbiorczymi *i wyznaczonych w planie miejscowym KDG(D); KDG(L) – budowa, rozbudowa, przebudowa, zgodnie z warunkami planu i przepisami odrębnymi.*

8) *Wyznaczenie dróg figurujących w sieci dróg gminnych, obsługujących tereny budowlane w planie miejscowym (KDG(D) – P) - budowa, rozbudowa, przebudowa zgodnie z warunkami planu i przepisami odrębnymi.*

9) Dokończenie rozpoczętych inwestycji drogowych. Utwardzenie dróg gminnych nieurządzonych *z uwzględnieniem pkt 3.*

2. Uzbrojenie sanitarne

2.1. Zaopatrzenie w wodę

Uwarunkowania rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

Aktualnie na obszarze gminy funkcjonują jeszcze dwa sposoby zaopatrzenia w wodę bazujące na dostawie wody z grupowych wodociągów wiejskich oraz z indywidualnych ujęć wód podziemnych, którymi są lokalne studnie kopane lub wiercone.

W ostatnich latach obserwowany był dynamiczny rozwój grupowych wodociągów wiejskich, które objęły swoim zasięgiem obsługi przeważającą część obszaru gminy. Obecnie tylko jedna miejscowość gminy nie posiada sieci wodociągowej. W studium zakłada się, że w okresie perspektywicznym i kierunkowym podstawowe znaczenie w zaopatrzeniu gminy w wodę spełniały będą istniejące i realizowane grupowe wodociągi wiejskie. Wodociągi te umożliwią poprawę standardów zaopatrzenia w wodę na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, zabezpieczając wymaganą ilość wody i jej jakość. Wodociągi te zabezpieczą także wymaganą ilość wody dla celów przeciwpożarowych.

Ustanawianie terenów ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody – zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Dla rozproszonych siedlisk położonych poza ciągami istniejących wsi dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni kopanych lub wierconych.

Parametry techniczne poszczególnych wodociągów grupowych na terenie gminy przedstawiają się następująco:

Wodociąg Sobieszyn

Wodociąg ten zasilany jest z ujęcia wyposażonego w dwie studnie głębinowe (w tym jedna rezerwowa) i stacji wodociągowej. Urządzenia te wybudowane zostały w roku 1973. Studnie posiadają głębokość 76 m. Zatwierdzona wydajność eksploatacyjna tego

ujęcia wynosi $Q = 45 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 18 \text{ m}$. W budynku stacji wodociągowej zainstalowane są dwa odżelaziacze o średnicy $\varnothing 1500 \text{ mm}$ oraz dwa zbiorniki hydroforowe o pojemnościach $V = 3500 \text{ dm}^3$. Ujęcie wodociągu zlokalizowane jest w otoczeniu pól uprawnych w odległości 500 m od najbliższych zabudowań wsi Sobieszyn.

Bezpośrednia strefa ochronna dla tego ujęcia jest zachowana i ogrodzona.

Wydajność urządzeń źródłowych tego wodociągu wynosi:

$Q_{d\text{sr.}} = 180 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{d\text{max.}} = 240 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{h\text{max.}} = 13 \text{ dm}^3/\text{h}$

Wydajność ta jest wyższa o około 20% od aktualnego zapotrzebowania wody dla tej miejscowości i zabezpieczy pokrycie zapotrzebowania w okresie perspektywicznym.

Długość sieci rozdzielczej tego systemu wodociągowego wynosi 6,9 km. Wodociąg ten obejmuje swoim zasięgiem obsługę miejscowość Sobieszyn.

Lokalizację ujęcia przedstawiono na *rysunku Studium* w skali 1:10000.

Wodociąg Ułęż

Wodociąg ten posiada ujęcie podziemne wyposażone w dwie studnie głębinowe o głębokościach 80 m i 77 m. Jedna z tych studni stanowi rezerwę. Zatwierdzone w kat. "B" zasoby wód tego ujęcia wynoszą $Q = 60 \text{ m}^3/\text{h}$, przy depresji $s = 2,0 \text{ m}$. W budynku stacji zainstalowane są dwa hydrofory o pojemnościach $V = 3500 \text{ dm}^3$ oraz dwa odżelaziacze $\varnothing 1500 \text{ mm}$, spełniające funkcję odmanganiaczy. Stacja współpracuje ze zbiornikiem wyrównawczym wieżowym o pojemności $V = 300 \text{ m}^3$, wybudowanym w roku 1990. Ujęcie tego wodociągu zlokalizowane jest w centralnej części wsi Ułęż w pobliżu istniejącej zabudowy. Bezpośrednia strefa ochronna o wymaganym zasięgu jest zachowana i ogrodzona.

Wydajność urządzeń źródłowych tego systemu wodociągowego jest następująca:

$Q_{d\text{sr.}} = 210 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{d\text{max.}} = 450 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{h\text{max.}} = 34 \text{ dm}^3/\text{h}$.

Całkowita długość rozdzielczej sieci przesyłowej systemu wodociągowego wynosi 11,4 km. Zasięgiem obsługi tej sieci objęte są miejscowości: Ułęż, Żabianka i Drażgów. Obecna wydajność urządzeń źródłowych tego systemu wodociągowego zabezpiecza pokrycie zapotrzebowania wody dla ww. miejscowości w okresie perspektywicznym. Sieć przesyłowa tego wodociągu budowana była sukcesywnie w okresach: Ułęż - 1972 r.; Żabianka - 1993 r, Drażgów 1994 r. Stan techniczny tych sieci jest dobry za wyjątkiem części sieci wodociągowej w miejscowości Ułęż wykonanej z rur azbestocementowych, która kwalifikuje się do przebudowy. Lokalizacja urządzeń zasilających tego systemu *rysunku Studium* w skali 1:10000.

Wodociąg grupowy Białki Dolne

Wodociąg ten zasilany jest z ujęcia wód podziemnych składającego się z dwóch studni wierconych o głębokościach 137m i 140 m zlokalizowanych we wsi Kol. Białki Górne *obręb Białki Dolne*. Zasoby eksploatacyjne ujęcia zatwierdzone w kat. "B" wynoszą $Q = 23 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 21 \text{ m}$. Ujęcie wody usytuowane jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej we wsi Kol. Białki Górne w odległości 50 m od najbliższego siedliska.

Bezpośrednia strefa ochronna o wymaganym zasięgu jest zachowana i wygradzona.

Ujęcie współpracuje z hydrofornią wybudowaną w roku 1991 i wyposażoną w zestaw pompowy oraz dwa odżelaziacze \varnothing 1000 mm – *obiekty aktualnie modernizowane, wyznaczone na rysunku Studium.*

Wydajność urządzeń źródłowych jest następująca:

$Q_{d\acute{s}r.} = 120 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{d\text{max.}} = 150 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{h\text{max.}} = 8 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Całkowita długość rozdzielczej sieci przesyłowej wynosi 20,4 km. Zasięgiem obsługi tej sieci objęte są miejscowości: Białki Górne, Wąwolnica, Korzeniów, Białki Dolne, Kol. Białki, Miłosze, Sarny. Sieć tą budowano sukcesywnie w latach:

1991 r. - Wąwolnica

1992 r. - Białki Górne, Korzeniów, Miłosze

1993 r. - Białki Dolne

1994 r. - Sarny.

Podana wydajność urządzeń źródłowych zabezpiecza pokrycie aktualnego zapotrzebowania wody w miejscowościach objętych zasilaniem z tego wodociągu. W okresie perspektywicznym w związku z przewidywanym wzrostem zapotrzebowania wody zajdzie potrzeba eksploatacji ujęcia z wydajnością osiągającą wielkość zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych to jest w wysokości $Q_{h\text{max.}} = 23 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Wodociąg grupowy Zosin

Wodociąg ten zasilany jest z ujęcia posiadającego dwie studnie wiercone o głębokościach 100 m i 102 m (w tym jedna rezerwowa) Zasoby eksploatacyjne ujęcia zatwierdzone w kat. "B" wynoszą $Q = 27 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 3,5 \text{ m}$. Ujęcie ze stacją wodociągową znajduje się w zwartej zabudowie we wsi Zosin.

Bezpośrednia strefa ochronna o wymaganym zasięgu jest zachowana i wygradzona.

Ujęcie współpracuje z hydrofornią wyposażoną w dwa zbiorniki wyrównawcze zestaw pompowy i dwa odżelaziacze o średnicach \varnothing 1000 mm.

Obliczeniowa wydajność urządzeń źródłowych tego wodociągu wg pozwolenia wodnoprawnego jest następująca:

$Q_{d\acute{s}r.} = 143 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{d\text{max.}} = 177 \text{ m}^3/\text{d}$

$Q_{h\text{max.}} = 14 \text{ dm}^3/\text{s}$.

Całkowita długość rozdzielczej sieci przesyłowej tego systemu wynosi 5,7km. Sieć ta obsługuje miejscowości: Zosin, Ławeczne, Kol. Brzozowa + Zespół Szkół Rolniczych Sobieszyn - Brzozowa. Ujęcie wody i sieć realizowano w latach:

1989 r. - Zosin

1990 r. - Ławeczne

1995 r. - Zespół Szkół Rolniczych.

Wodociąg ten posiada wydajność, która zabezpiecza pokrycie zapotrzebowania wody aktualnie i w okresie perspektywicznym na obszarze znajdującym się w zasięgu obsługi tego systemu. Stan techniczny urządzeń i sieci przesyłowych jest dobry.

Wodociąg we wsi Lendo Ruskie

Wodociąg ten wybudowany został w roku 1995. Posiada on sieć rozdzielczą o długości 2,6 km, która zasilana jest z hydroforni usytuowanej w miejscowości Walentynów w gminie Jeziorzany. Wodociąg ten po rozbudowie może obsługiwać miejscowość Podlodówka.

Zestawienie parametrów technicznych wodociągów funkcjonujących na terenie gminy

Lp.	Nazwa wodociągu	Qdśr m ³ /d	Qdmax. m ³ /d	Qhmax dm ³ /s	Dług. sieci (km)
1	Wodociąg Sobieszyn	180	240	13	6,9
2	Wodociąg Ułęż	210	450	34	11,4
3	Wodociąg Koi. Białki	120	150	8	20,4
4	Wodociąg Zosin	143	177	14	5,7
5	Wód. Lendo Ruskie				2,6
	Razem	653	1017	69	47,0

Aktualne zapotrzebowanie wody na obszarze całej gminy kształtuje się na poziomie :

Qdśr.= 607 m³/d

Qdmax.= 850 m³/d

Oznacza to, że aktualna rezerwa zasobów eksploatacyjnych ujęć wody zasilających wodociągi grupowe na terenie gminy Ułęż wynosi około 20 %.

Ogólna długość rozdzielczej sieci wodociągowej na obszarze gminy w 2022 r. wyniosła 52,77 km. Sieć ta w przeważającej części jest stosunkowo nowa wykonana z rur PVC. Jedynie sieć w miejscowości Ułęż o jest siecią azbestocementową, którą kwalifikuje się do przebudowy.

Cele główne rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

Podstawowym celem dla rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę na obszarze gminy jest poprawa standardów dostawy wody dla poszczególnych odbiorców uwzględniająca m.in:

- rozszerzenie zasięgu obsługi grupowych wodociągów wiejskich na obszarze istniejącego i planowanego zainwestowania obszaru gminy
- rozbudowę i modernizację wodociągów grupowych warunkującą poprawę niezawodności dostawy wody do poszczególnych odbiorców oraz poprawę zabezpieczenia przeciwpożarowego na obszarze gminy
- racjonalne zagospodarowanie udokumentowanych zasobów wód podziemnych poprzez stworzenie warunków dla właściwej ochrony jakości i ilości wód pobieranych z ujęć na obszarze gminy
- preferowanie polityki zmierzającej do racjonalnego wykorzystywania wody dla celów produkcyjnych (eliminowanie technologii wodochłonnych)
- dostosowanie zasad rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę do strategii rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy

Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

W programie rozwoju tych systemów zakłada się, że podstawową funkcję w zaopatrzeniu w wodę na obszarze gminy spełniały będą grupowe wodociągi wiejskie. Lokalne ujęcia wody eksploatowane wcześniej na terenie niektórych zakładów przejmą funkcję źródeł rezerwowych lub przystosowanych do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.

Dla rozproszonej zabudowy siedliskowej usytuowanej poza zasięgiem obsługi grupowych wodociągów wiejskich dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych urządzeń wodociągowych zasilanych z indywidualnych studni wierconych lub kopanych.

2.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych.

Uwarunkowania rozwoju

Aktualnie na terenach gminy Ułęż brak jest zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Nieliczne kanały o zasięgu lokalnym oraz przykanaliki, na niektórych posesjach odprowadzają ścieki do zbiorników bezodpływowych, z których wywożone taborem asenizacyjnym. Lokalne systemy kanalizacji sanitarnej wyposażone we własne oczyszczalnie ścieków funkcjonują na terenach *byłej* jednostki wojsk lotniczych w Podlodowie oraz Zespołu Szkół w *Sobieszynie*- Brzozowa. Obecnie na obszarze gminy występuje duża dysproporcja pomiędzy stanami zaawansowania rozwoju grupowych wodociągów wiejskich a rozwojem systemów kanalizacyjnych. Stwarza to poważne zagrożenia dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych. Dla umożliwienia poprawy stanu sanitarnego gminy oraz ograniczenia zagrożeń dla naturalnego środowiska tego obszaru zachodzi potrzeba przyspieszenia rozwoju systemów kanalizacyjnych do poziomu zrównoważonego z rozwojem systemów zaopatrzenia w wodę. Wody opadowe na terenach zainwestowanych są odprowadzane powierzchniowo do gruntu lub pobliskich rowów melioracyjnych.

Cele główne warunkujące rozwój systemów kanalizacji sanitarnej na obszarze gminy

Do celów głównych warunkujących rozwój systemów kanalizacji sanitarnej na obszarze gminy zalicza się:

- poprawę standardów odprowadzania ścieków sanitarnych poprzez rozwój zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej na terenach objętych skoncentrowaną zabudową mieszkaniową i zagrodową oraz rozwój lokalnych systemów kanalizacji sanitarnej wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne lub zbiorniki bezodpływowe na terenach objętych rozproszoną zabudową siedliskową.
- eliminację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych występujących na obszarze gminy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie
- dostosowanie rozwoju systemów kanalizacyjnych do uwarunkowań rozwoju funkcjonalno przestrzennego gminy.

Kierunki rozwoju systemów gospodarki ściekowej

Dla obsługi istniejących i planowanych skoncentrowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na obszarze gminy Ułęż przewiduje się realizację jednego zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej posiadającego gminną (główną) oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną w Białkach Dolnych (m.in. ze względu na uwarunkowania terenowo-grawitacyjne), poza terenami zabudowy mieszkaniowej oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego. Lokalizację gminnej oczyszczalni ścieków oznaczono na rysunku studium symbolami NO, NU. Dodatkowo w celu zagospodarowania

osadów ściekowych przy jednoczesnym odzysku energii elektrycznej i ciepłej dopuszcza się realizację biogazowni powiązanej z gminną oczyszczalnią ścieków. Ponadto z uwagi na ograniczenia związane z magazynowaniem i transportem osadów ściekowych, możliwość realizacji biogazowni przyczyni się także do zoptymalizowania kosztów zagospodarowania tego odpadu.

Na terenach położonych poza zasięgiem obsługi zbiorczego systemu kanalizacyjnego oraz z rozproszoną zabudową siedliskową, przewiduje się lokalne systemy kanalizacji sanitarnej wyposażone w mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie lub zbiorniki bezodpływowe.

W studium utrzymuje się dotychczasowy powierzchniowy sposób odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do gruntu lub pobliskich cieków i rowów melioracyjnych.

3. Gospodarka cieplna i gazyfikacja

Uwarunkowania rozwoju

Obecnie gospodarka cieplna na terenie gminy bazuje na lokalnych kotłowniach i indywidualnych urządzeniach grzewczych opalanych paliwem stałym. Powyższe źródła ciepła pogarszają stan czystości powietrza atmosferycznego na terenie gminy.

W roku 1994 opracowany został dla potrzeb gminy program gazyfikacji, który przewiduje realizację na tym obszarze sieci gazowej średnioprężnej zasilanej ze stacji redukcyjnej planowanej do realizacji na terenie gminy Nowodwór.

Cele główne warunkujące rozwój gazyfikacji gminy

Do głównych celów rozwoju systemów gospodarki cieplnej zalicza się:

- poprawę standardów gospodarki cieplnej poprzez realizację na obszarze gminy sieci przesyłowych gazu ziemnego umożliwiającą zastosowanie gazu dla celów grzewczych i bytowo-gospodarczych
- poprawę warunków ochrony środowiska na obszarze gminy poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń spalin oraz ograniczenie uciążliwości odpadów paleniskowych
- poprawę efektywności ekonomicznej gospodarki energetycznej w gminie.

Kierunki rozwoju gospodarki cieplnej

Dla umożliwienia poprawy standardów gospodarki energetycznej na obszarze gminy przewiduje się rozwój gazyfikacji gminy uwzględniający budowę układu sieci przesyłowych gazu ziemnego. Zgodnie z programem gazyfikacji gminy opracowanym w roku 1994 dla dystrybucji gazu ziemnego przewiduje się realizację układu przesyłowego sieci średnioprężnej zasilanego ze stacji redukcyjnej pierwszego stopnia programowanej do realizacji na terenie gminy Nowodwór, w rejonie miejscowości Grabówce Górne. Główne ciągi sieci średnioprężnej prowadzone będą wzdłuż istniejących przebiegających na kierunkach Grabówce Górne - Ułęż oraz Ułęż - Sobieszyn i Ułęż - Sarny. Planowane odgałęzienia od głównej sieci gazowej zabezpieczą dostawę gazu dla miejscowości Wąwolnica, Trzcianka oraz Drażgów. Miejscowości Lendo Ruskie i Podlodówka położone w północno-wschodniej części obszaru gminy zasilane będą z odrębnego ciągu sieci gazowej doprowadzonego do tych miejscowości ze wsi Lendo Wielkie położonej na

terenie gminy Nowodwór. Główny ciąg gazowej sieci wysokoprężnej o średnicy Dn 100 mm doprowadzający gaz z istniejącej sieci magistralnej Dn 500 do stacji redukcyjnej planowanej w gminie Nowodwór przebiegał będzie tranzytem przez obszar gminy Ułęż w pobliżu północno-zachodniej granicy tej gminy.

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Wronów o znaczeniu ponadlokalnym, przebiegającego przez teren gminy Ułęż, obowiązują zmniejszone szerokości kontrolowane o następujących wartościach (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640)), np.:

- 65,0 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 35,0 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej;
- 30,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (garaże, stodoły, szopy);
- 50,0 m dla obiektów zakładów przemysłowych;
- 30,0 m dla parkingów dla samochodów;
- 30,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt;
- 14,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, wodociągów, kanalizacji kablowej, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt;
- 4,0 m dla napowietrznych linii telekomunikacyjnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 1,0 kV;
- 10,0 m dla napowietrznych linii telekomunikacyjnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 1,0 kV do 30,0 kV;
- 20,0 m dla napowietrznych linii telekomunikacyjnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 30,0 kV do 110,0 kV;
- 30,0 m dla napowietrznych linii telekomunikacyjnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 110,0 kV,
- 10,0 m dla stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV,
- 20,0 m dla stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV.

Zgodnie z ww. przepisami oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu wysokiego ciśnienia, zatem minimalna odległość zabudowy ww. obiektów od gazociągu jest równa połowie szerokości strefy kontrolowanej.

Strefa kontrolowana jest to obszar, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu wysokiego ciśnienia.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem w strefach kontrolowanych:

- należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie;
- nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzić stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;
- nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia licząc od osi gazociągu do pni drzew;
- wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po

wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykorzystania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie.

Planując wykonanie prac w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi eksploatowanego gazociągu należy bezwzględnie powiadomić służby Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie celem wyznaczenia nadzoru.

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. zgodnie z uzgodnionym przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki „Planem Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2018-2027”, zakłada na terenie gminy Ułęż realizację zadania inwestycyjnego pn. „Gazociąg DN 1000 Wola Karczewska – Wronów – projektowanie”. Szerokość strefy kontrolowanej dla planowanego gazociągu, zgodnie z ww. rozporządzeniem będzie wynosiła 12,0 m (po 6,0 m na stronę od gazociągu).

Przebiegi sieci gazowych *wysokiego ciśnienia* na obszarze objętym studium przedstawiono na *mapie* w skali 1:10000, weryfikując trasę istniejącego gazociągu DN 500, zgodnie z dokumentacją przedłożoną przez Dysponenta Sieci.

4. Gospodarka odpadami

Uwarunkowania rozwoju

Od dnia 1 stycznia 2012 r. na podstawie nowych uregulowań prawnych, gmina przejęła władztwo nad odpadami komunalnymi, a właściciele nieruchomości płacą tzw. podatek śmieciowy. Szczegółowe zasady gospodarki odpadami na terenie gminy Ułęż reguluje uchwała Nr XX/1-7/16 Rady Gminy Ułęż z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Ułęż (z późn. zm.) oraz uchwała Nr XVI/85/16 Rady Gminy Ułęż z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów (z późn. zm.).

Kierunki rozwoju gospodarki odpadami

Gmina Ułęż wchodzi w skład puławskiego regionu gospodarowania odpadami komunalnymi. Zakłada się, że cały strumień odpadów komunalnych powinien być kierowany do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych tj. Zakładu Usług Komunalnych w Puławach. Uzupełnieniem systemu jest Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych PSZOK, zlokalizowany na terenie byłej Spółdzielni Usług Rolniczych w Ułęż, gdzie można dostarczać m.in. odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, odpady zielone, budowlano-remontowe, popiół i odpady niebezpieczne..

Zrekrutowane składowisko odpadów w Kolonii Sobieszyn jako obiekt potencjalnie zagrażający czystości środowiska naturalnego w najbliższym otoczeniu powinno podlegać systemowi lokalnego monitoringu. Monitorowaniem powinny być objęte przede wszystkim wody gruntowe i powierzchniowe w okolicy składowiska. Badania muszą być

przeprowadzane przez okres 30 lat po jego zamknięciu. Zasady monitoringu regulują przepisy odrębne. Teren zamkniętego składowiska może być wykorzystany na lokalizację biogazowni

Zbiórka i wywóz odpadów z terenu gminy powinien odbywać się zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Ułęż.

5. Elektroenergetyka i telekomunikacja

5.1. Elektroenergetyka

5.1. Elektroenergetyka

A) źródła zasilania

Przewiduje się, jako źródła zasilania gminy *w energię elektryczną* – główne punkty zasilające zlokalizowane poza terenem gminy *Ułęż*: GPZ Michów realizowany na terenie obecnej rozdzielni sieciowej Michów oraz GPZ Ryki, GPZ Kock i GPZ Puławy.

B) linie napowietrzne wysokiego napięcia

Na terenie gminy Ułęż projektuje się budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV relacji: GPZ Ryki – GPZ Michów, dla której rezerwuje się teren - pas technologiczny o szerokości 40 m (obejmujący linię wraz ze strefą uciążliwości). W pasie tym, nie wolno sadzić drzew, budować obiektów kubaturowych, składować materiałów. Po wybudowaniu ww. linii WN 110 kV, pas technologiczny powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.

Wielkość strefy uciążliwości linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia należy ustalić przed realizacją linii, w oparciu o obowiązujące w tym czasie przepisy w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego oraz przepisy w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych.

Sytuowanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i nie przeznaczonych na pobyt ludzi w pobliżu linii WN 110 KV, regulują przepisy odrębne w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzenia dotrzymania tych poziomów, które ograniczają sposób użytkowania terenu w związku z zakazem lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

Przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.

Na rysunku studium przedstawiona jest trasa przebiegu przez teren gminy Ułęż projektowanej, napowietrznej linii 110 kV relacji: GPZ Ryki – GPZ Michów.

Ponadto, na terenie gminy mogą być realizowane inne napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV, związane z projektowanymi urządzeniami produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW, na terenach położonych w obrębie Podlodówka oraz w północnej części obrębu Ułęż. Na rysunku Studium utrzymano planistyczne rezerwy terenu na pasy technologiczne dla tych linii. Ostateczny przebieg linii i decyzja jakimi liniami wyprowadzona zostanie energia elektryczna z odnawialnych źródeł energii, zapadnie po ustaleniu wielkości wyprodukowanej mocy. Dysponent sieci elektroenergetycznych ustali warunki przyłączenia

do odpowiedniej sieci elektroenergetycznej, dotyczy to również projektowanej biogazowni w Kolonii Sobieszyn oraz terenów w Kolonii Miłosze (P,EF) i innych terenów np. w Białkach Dolnych, Białkach Górnych, Żabiance (PEF), na których w części graficznej Studium dopuszcza się lokalizację farmy fotowoltaicznej.

W przypadku konieczności budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV, budowy stacji transformatorowych GPZ 110/15 kV, nie wskazanych na rysunku Studium, dopuszcza się realizację takich inwestycji poza terenami zabudowy mieszkaniowej o ile jest to niezbędne dla obsługi terenów Gminy (związanych z produkcją energii z OZE) i spełnieniu wymogów obowiązujących przepisów szczególnych.

Linie elektroenergetyczne WN 110 kV w wykonaniu kablowym należy układać w ziemi zgodnie z warunkami określonymi przez dysponenta linii i zgodnie z obowiązującymi przepisami w czasie ich realizacji.

C) sieć średniego napięcia

Na obszarach nowego zainwestowania oraz w miejscach deficytu mocy przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci napowietrznej średniego napięcia. Sieć kablową przewiduje się realizować na terenie ośrodka gminnego Ułęż oraz na innych terenach o dużej gęstości zabudowy

D) stacje transformatorowe

Na terenach nowego zainwestowania oraz w miejscach deficytu mocy elektrycznej przewiduje się realizację stacji transformatorowych zasilających sieć rozdzielczą niskiego napięcia przede wszystkim w wykonaniu słupowym. Stacje transformatorowe wewnętrzne przewiduje się na terenie ośrodka gminnego Ułęż oraz innych terenach o dużej gęstości zabudowy.

E) linie rozdzielcze niskiego napięcia

Przewiduje się realizację sieci rozdzielczej niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym *i kablowym*.

F) Ustala się ponadto:

- 1) Zagospodarowanie terenu należy wykonywać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi.
- 2) Usuwanie ewentualnych kolizji istniejących urządzeń z planowanym zagospodarowaniem winno się odbywać kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia z właścicielem sieci elektroenergetycznej.
- 3) Wykonanie obostrzeń na istniejących napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach tego wymagających odbywać się będzie na zasadach określonych w punkcie 2.
- 4) Budowa wewnętrznych stacji transformatorowych, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem od drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego.
- 5) Przyłączenie do sieci planowanych obiektów lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących nastąpi po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i dostarczania energii na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci po spełnieniu określonych warunków przyłączenia.
- 6) Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci elektroenergetycznej poprzez budowę nowych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV (na rysunku studium nie wskazano sposobów rozbudowy sieci).

G) Energetyka odnawialna:

1) Przewiduje się lokalizację biogazowni w Sobieszynie na terenie *d. składowiska odpadów o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW* z uwzględnieniem uwarunkowań zawartych w „Wojewódzkim Programie Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego” na następujących zasadach:

–budowa obiektów energetycznych i ciepłych (biogazownie) w zakresie nie oddziałującym znacząco na środowisko po identyfikacji i ograniczeniu do minimum ryzyka przyrodniczego oraz niekorzystnego oddziaływania na środowisko;

–na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenów dla rozwoju biogazowni uwarunkowane jest analizą, oceną i stwierdzeniem (w prognozie oddziaływania na środowisko) braku możliwości wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;

–szczegółowa analiza przyrodniczo – środowiskowa powinna obejmować warianty preferowane i alternatywne;

–rozwiązania technologiczne nie powinny odbiegać od standardów stosowanych w obiektach związanych z tego typu działalnością i opierać się na nowoczesnej technologii.

2) *w celu zagospodarowania osadów ściekowych przy jednoczesnym odzysku energii elektrycznej i ciepłej dopuszcza się realizację biogazowni o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, związanej funkcjonalnie z gminną oczyszczalnią ścieków, planowaną do realizacji w Białkach Dolnych, poza terenami zabudowy mieszkaniowej.*

3) *w gospodarstwach rolnych dopuszcza się realizację biogazowni rolniczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych o mocy elektrycznej do 500 kW, z zachowaniem uciążliwości w granicach własności.*

4) Lokalizację urządzeń energetyki wiatrowej przewiduje się w obrębie terenów przewidzianych do zorganizowanych działań inwestycyjnych, oznaczonych *dotychczas* symbolem UI w Podlodówce, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej zawartych w „Wojewódzkim Programie Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego”.

Realizacja inwestycji dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych możliwa jest pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych w zakresie elektrowni wiatrowych.

Na ww obszarze w Podlodówce oznaczonym symbolem UI/E,U,P,S przewiduje się rozmieszczenie innych urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW ze strefą ochronną (np. fotowoltaiki) oraz dopuszcza usługi, produkcję, magazyny i działalność związaną z logistyką.

5) *Na terenach wyznaczonych w Studium, oznaczonych symbolami P,EF w Kolonii Miłosze przewiduje się jako równorzędne z funkcją przedsiębiorczości, rozmieszczenie urządzeń fotowoltaiki o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW ze strefą ochronną, na warunkach ustalonych w planie miejscowym.*

6) *Na obszarze d. lotniska w Ułężu oznaczonym symbolami UI/E,U,US,P,S oraz UI/U,UT,PEF,P przewiduje się rozmieszczenie urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500kW w postaci fotowoltaiki oraz usługi, (w tym w wydzielonych częściach usługi specjalne i usługi turystyki), produkcję, magazyny i działalność związaną z logistyką.*

7) *Na obszarze położonym pomiędzy drogą krajową nr 48 a terenami d. lotniska w Ułężu, oznaczonych symbolami U,P, PEF, przewiduje się rozmieszczenie urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500kW w postaci fotowoltaiki oraz usługi i produkcję.*

8) *Na pozostałych terenach nie wymienionych powyżej, oznaczonych na rysunku studium symbolem PEF wyznacza się obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia*

wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. w postaci fotowoltaiki.

5.2. Telekomunikacja

Ustala się następujące kierunki rozwoju systemu telekomunikacyjnego:

- *Zakłada się rozwój, pozwalający na upowszechnienie przede wszystkim łączności internetowej. Obecnie, rozwinęła się łączność telefoniczna bezprzewodowa, która działa w oparciu o rozwinięty system wież telefonii komórkowej różnych operatorów. Na terenie gminy istnieją trzy stacje bazowe telefonii komórkowej w Zosinie, Lendzie Ruskim i Sobieszynie-Brzozowa.*
- *Przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej w nowych technologiach, w tym rozbudowę infrastruktury światłowodowej.*
- *Zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych,*
- *Zakłada się sukcesywną zmianę w jednostkach osadniczych o zwartej zabudowie istniejących linii napowietrznych na kablowe linie telefoniczne.*
- *Docelowy stopień nasycenia końcowymi stacjami abonenckimi w gminie przewiduje się na 50% ogółu mieszkańców.*

A) centrale telefoniczne

- przewiduje się obsługę telekomunikacyjną gminy Ułęż przez automatyczną centralę telefoniczną Telekomunikacji Polskiej SA. zlokalizowaną w budynku Urzędu Gminy z możliwością jej rozbudowy;
- przewiduje się możliwość wejścia na teren gminy drugiego operatora przewodowego;
- przewiduje się uzupełnienie łączności przewodowej siecią łączności komórkowej analogowej i cyfrowej.

B) sieć telekomunikacyjna

Przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej w postaci kabli telefonicznych doziemnych lub kanalizacji telefonicznej, rozprowadzając w sposób umożliwiający zaspokojenie docelowych potrzeb.

IX. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:

- o *tereny dawnych SKR-ów i obiektów produkcji i obsługi rolnictwa, które mogłyby zostać wykorzystane na cele usługowe i na cele drobnej wytwórczości, lub jako tereny produkcyjno – usługowe.*

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:

- o *tereny objęte ochroną konserwatorską;*
- o *tereny mieszkaniowe, mieszkalno-usługowe - humanizacja zabudowy i terenów poprzez ich pełne uzbrojenie, podniesienie standardu ładu przestrzennego, poziomu estetyki;*
- o *tereny zabudowy jednorodzinnej poprzez uzbrojenie i budowę ulic.*

Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono tereny dzikich składowisk odpadów oraz tereny poeksploatacyjne.

Rekultywacja wyrobisk, po wydobyciu złóż surowców mineralnych - na podstawie przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z warunkami decyzji administracyjnej w sprawie rekultywacji i zagospodarowania ww. gruntów.

Preferowane kierunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych:

1) położonych w Systemie Przyrodniczym Gminy – leśne, rolne, wodne (stawy, zbiorniki retencyjne), rekreacyjno-sportowe,

2) na pozostałych obszarach: rolne, leśne. Dopuszcza się zagospodarowanie ww. terenów na funkcje produkcyjne, z zachowaniem przepisów odrębnych.

X. OBSZARY ZDEGRADOWANE

W myśl ustawy o rewitalizacji obszar zdegradowany to obszar znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym. Zgodnie z opracowanym Gminnym Programem Rewitalizacji dla Gminy Ułęż na lata 2023-2030, wyznaczone zostały obszary zdegradowane, obejmujące sołectwa Ułęż, Sobieszyn i Żabianka, z których wydzielono obszary do rewitalizacji.

XI. TERENY ZAMKNIĘTE

W strukturze przestrzennej Gminy Ułęż, w miejscowości Sobieszyn występują ustanowione w 2023 r. tereny zamknięte (wojskowe), będące w zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej. Powierzchnia wyznaczonych terenów zamkniętych (w miejsce dotychczas określonych w studium terenów rolniczych bez prawa zabudowy oraz terenów rezerwowanych pod produkcję i zaplecze techniczne) wynosi ok. 149 ha. Studium nie określa dla nich przeznaczenia, ze względu na obowiązujące w stosunku do nich przepisy odrębne, jedynie określono ich granice na rysunku studium.

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

Południowa część gminy znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach wyznaczonych zasięgiem wody stuletniej (1%), w oparciu o sporządzone przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej „Mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego” opracowane dla dorzecza rzeki Wisły, przekazane Gminie w 2015 r.. Zaktualizowane granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono na rysunku Studium.

Ochrona przed powodzią realizowana jest przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych i terenów zalewowych (a w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią), zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód oraz racjonalne retencionowanie wód a także użytkowania budowli przeciwpowodziowych. Na wyznaczonym obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje maksymalne ograniczanie jego zainwestowania – uzupełnianie i rozbudowa obiektów na terenach wyznaczonych w Studium i planie miejscowym, dopuszczona na warunkach uzgodnionych przez Wody Polskie, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, z zastrzeżeniem ograniczeń zagospodarowania i użytkowania dla części obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, określonych poniżej.

Na części wyznaczonych w planie miejscowym terenów zabudowy zagrodowej, położonych w obrębie Sarny i Drażgów, na terenie sportu, rekreacji i usług turystyki (wg mpzp) w obrębie Białki Dolne oraz na terenie objętym zmianą, oznaczonym na rysunku Studium symbolem U,UT w Sarnach, które położone są na części OSP, w strefie głębokiego zalewu (tj. powyżej 0,5 m) i w strefie wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (tj. woda 10%) - wprowadza się zakazy zabudowy i lokalizowania nowych miejsc służących do gromadzenia (magazynowania) substancji (materiałów), które mogą spowodować zanieczyszczenie wód, w przypadku zalania wodami powodziowymi. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, zakazuje się:

- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody o których mowa w przepisach ustawy Prawo wodne, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,
- lokalizowania nowych cmentarzy.

W obrębie gminy Ulęż nie występują zjawiska osuwania się mas ziemnych. Jedynie na terenie wyrobisk górniczych mogą pojawić się niewielkie osuwiska wywołane działalnością człowieka.

XIII. BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE

1. W Studium uznaje się:

- możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (parków, boisk sportowych, placów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności;
- maksymalne ograniczenie zabudowy obszarów przyległych do cieków z uwzględnieniem dojazdów do ich brzegów pojazdów mechanicznych w sytuacji szczególnej;
- za niezbędne, by w ramach istniejącej i planowanej sieci wodociągowej realizowane były hydranty naziemne oraz zabezpieczona niezbędna łączność, z możliwością

- wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż.;
- by uwzględnione były w podpiwniczeniach (lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych) nowej zabudowy zwłaszcza obiektów użyteczności publicznej i znaczących zakładów pracy pomieszczenia o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.
 - 2. Tereny wolne od zabudowy, a oznaczone na rysunku Studium jako tereny upraw rolnych mogą być wykorzystane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.
 - 3. Wszelkie planowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłaszaniu poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP (Dz. U. z 2003 r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).
 - 4. Zachodnia część gminy w rejonie miejscowości Sarny jest objęta powierzchnią ograniczającą strefy lotniska wojskowego w Dęblinie, o zasięgu określonym na rysunku Studium. Lokalizacja wszelkich obiektów wysokościowych oraz mogących oddziaływać na funkcjonowanie ww. lotniska powinna być poprzedzona uzgodnieniami z właściwymi organami resortu Obrony Narodowej.

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

XIV.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy Ułęż mogą być lokalizowane na podstawie mpzp lub jego zmiany oraz decyzji administracyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, a w tym:

- na terenach mieszkaniowych w formie:
 - obiektów i funkcji celu publicznego, o ile prowadzona w nich działalność nie powoduje znacznego oddziaływania na środowisko,
 - urzędzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - zieleni publicznej, jako funkcji uzupełniającej,
- na terenach przemysłowych i dawnych obiektów produkcji i obsługi rolnictwa:
 - z wyłączeniem lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych zgodnie z przepisami odrębnymi do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, powyższe nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - urzędzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- na terenach odrębnie wydzielonych, w formie:

- obiektów i lokali usług publicznych, o ile prowadzona w nich działalność nie powoduje znaczącego oddziaływania na środowisko,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ,
- urządzonej zieleni publicznej jako funkcji uzupełniającej lub na wydzielonych terenach (parki, skwery),
- terenów zieleni cmentarnej,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- budowy i utrzymania ścieżek rowerowych i turystyczno – rekreacyjnych.

2. Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania Studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na okres kadencji samorządu gminy, z uwzględnieniem występujących potrzeb i możliwości finansowania ich wykonania, z zachowaniem przepisów odrębnych.

XIV.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

1. *Ustalenia dotyczące inwestycji ponadlokalnych przyjęto w Studium zgodnie z zapisem uchwalonego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.*
2. *Lista podstawowych zamierzeń o charakterze rządowym i wojewódzkim dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynika z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego oraz z aktualnych zamierzeń inwestycyjnych zgłoszonych przez właściwe organy do sporządzanych dokumentów planistycznych (Studium i planów miejscowych).*

XV. INTERPRETACJA ZAPISU STUDIUM

1. Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Ułęż, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.
2. W stosunku do rysunku studium przyjmuje się następującą interpretację:
 - 1) określone na rysunku Studium przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami – zgodnie z ustaleniami planów miejscowych, z warunkiem niekolizyjności z przeznaczeniem podstawowym terenu ;
 - 2) tereny budownictwa mieszkaniowego - dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego (w tym zbiorowego) oraz funkcje uzupełniające, a w tym głównie usługi, zieleń, obiekty sportu i rekreacji;
 - 3) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z gminą Ułęż gmin, celem zapobieżenia przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na funkcje lokalizowane w gminie Ułęż;
 - 4) ustalone w Studium wskaźniki urbanistyczne dotyczące zróżnicowanych form zabudowy są traktowane jako optymalne. Wskaźniki te oraz forma zabudowy mogą zostać zmienione w sporządzanych planach miejscowych, z dostosowaniem do warunków lokalnych usytuowania terenu i aktualnych przepisów prawa;
 - 5) z uwagi na skalę, w jakiej został sporządzony rysunek studium (1:10000) dopuszcza się korygowanie w miejscowych planach ostatecznych przebiegów linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania zmiany studium;
 - 6) na wszystkich terenach określonych w studium dopuszcza się lokalizację funkcji innych niż wyznaczone w studium, w tym niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej, o ile lokalizacja tych funkcji wynika z planów wyższego rzędu, obowiązujących planów miejscowych, wydanych decyzji i pozwoleń i nie będzie powodować konfliktów z sąsiadującymi terenami;
 - 7) na terenach, gdzie zmiana studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego przeznaczenia terenu, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dodatkowe rozgraniczenie tych funkcji i doprecyzowanie ich lokalizacji;
 - 8) w przypadku sporządzania planów miejscowych, jeśli istniejące zagospodarowanie terenu jest odmienne od projektowanego w studium dopuszcza się utrzymanie w planie miejscowym istniejącej funkcji danego terenu pod warunkiem, że nie jest sprzeczne z ustalonymi w studium kierunkami rozwoju;
 - 9) dopuszcza się pozostawienie terenów rolnych i leśnych w planach miejscowych, mimo wyznaczenia ich pod zabudowę, a w szczególności w przypadku nie uzyskania zgody właściwych organów na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

XVI. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezĘ USTALEŃ STUDIUM

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i w pierwszym rzędzie stanowiącym podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium składa się z dwóch zasadniczych części: uwarunkowań – w której omówione zostały naturalne i antropogeniczne elementy ukształtowane w przestrzeni gminy oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego – w której omówione są podstawowe zasady kształtowania przyszłego zagospodarowania gminy.

Z punktu widzenia opracowywanych w przyszłości planów miejscowych istotniejsza jest część druga studium, w której są zawarte wytyczne dla projektantów sporządzających akty prawa miejscowego, odnośnie obszarów dla których gmina planuje opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W studium ustalono generalne zasady dotyczące rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i kształtowania zagospodarowania.

Analizie poddane zostały elementy istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego i uwarunkowania wynikające z powiązań komunikacyjnych, funkcjonalnych i położenia gminy w województwie lubelskim, a także demografii.

W zakresie ochrony zasobów i wartości środowiska przyrodniczego studium uwzględnia:

- położenie gminy w europejskich systemach przyrodniczych – sieci Natura 2000 – południowa część gminy położona jest w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk PLH060051 Dolny Wieprz,
- położenia gminy w regionalnym systemie obszarów chronionych – Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”,
- zasady ochrony gleb;
- wymogi ochrony surowców mineralnych;
- zasady obowiązujące w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy związane są z położeniem gminy w strefie krawędziowej pradoliny Wieprza, zróżnicowaniem szaty roślinnej, obfitości zjawisk wodnych, licznych zespołów parkowych, dworskich i kościelnych oraz licznych zabytków kultury materialnej. Pod względem stopnia przekształcenia środowiska występują zarówno tereny prawie naturalne (projektowany rezerwat), słabo i umiarkowanie przekształcone, tereny wyraźnie przekształcone oraz tereny zdegradowane i degradujące otoczenie (występujące punktowo).

Jako główne kierunki zmian w strukturze ekologicznej gminy ustalono podniesienie ogólnej stabilności krajobrazu oraz zwiększenie produktywności ekosystemów i podniesienia walorów rekreacyjnych gminy.

Ustalając kierunki zagospodarowania przestrzennego przyjęto podział terytorium gminy na 5 stref funkcjonalno-przestrzennych:

- A – strefa ekologiczna tranzytowa – pradolina Wieprza,
- B – strefa zasilania ekologicznego – wodno-leśna (dolina Świnki Nowodworskiej, dolina dopływu Świnki spod Lenda Ruskiego),
- C – strefa zasilania ekologicznego – leśna (Lady Sobieszyńskie),
- D – strefa rolno-osadnicza Wysoczyzny Żelechowskiej,
- E – strefa ekstensywnego rolnictwa i rekreacji (agroturystyki).

Kierunki rozwoju funkcji nierolniczych na terenie gminy obejmują:

- zasady rozwoju usług – edukacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, sportu, bezpieczeństwa publicznego, podstawowych usług komercyjnych,
- kierunki rozwoju rekreacji,
- zasady i warunki rozwoju terenów przeznaczonych pod różne rodzaje zabudowy (zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej).

W zakresie ochrony dóbr kultury i zabytków ustanowiono strefy i ustalono zasady ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych na terenie gminy:

- zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków,
- zabytków archeologicznych,
- obszary rehabilitacji i rewaloryzacji kulturowej,
- zasady ochrony krajobrazu naturalnego.

W studium ustalono również że rolnictwo i gospodarka żywnościowa pozostaną główną funkcją rozwojową gminy. W tym celu ustalono zasady modernizacji rolnictwa w powiązaniu z wielofunkcyjnym rozwojem obszarów wiejskich, wyznaczone zostały tereny upraw rolniczych bez prawa zabudowy, tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy, tereny trwałych użytków zielonych, obszary rozwoju gospodarki rybackiej, zasady rozbudowy infrastruktury wiejskiej oraz poprawy obsługi rolnictwa, a także stosowania nowych technologii.

Ustalenia studium koncentrują się również na zagadnieniach rozwoju infrastruktury. W zakresie komunikacji drogowej – akceptuje się stan istniejący, uzupełniając go o niezbędne elementy zarówno w zakresie komunikacji zewnętrznej, stanowiącej powiązanie gminy z terenami gmin sąsiednich i regionem (droga ekspresowa), jak również komunikacji wewnętrznej, stanowiącej powiązania pomiędzy poszczególnymi wsiami i jednostkami osadniczymi, a także urządzeń obsługi motoryzacji.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej studium ustala zasady odnoszące się do:

- zaopatrzenia w wodę – z wodociągów grupowych i komunalnych,
- odprowadzania i oczyszczania ścieków – poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i propagowanie przydomowych oczyszczalni ścieków poza projektowanymi systemami zbiorczymi,
- zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwa – poprzez podjęcie starań w kierunku realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz rozwoju sieci gazowych średnioprężnych dla obszaru gminy,
- gospodarki odpadami – poprzez zapewnienie odbioru odpadów z obszaru całej gminy oraz wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów,
- elektroenergetyki – poprzez utrzymanie w sprawności istniejącego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowę urządzeń energetyki odnawialnej – elektrowni wiatrowych przy uwzględnieniu predyspozycji poszczególnych obszarów i zachowania wymogów ochrony środowiska,
- telekomunikacji – poprzez rozwój sieci telekomunikacyjnych przewodowych i bezprzewodowych.

Zmiany wprowadzone do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały Rady Gminy Ujęź Nr XLIII/251/10 z dnia 29 czerwca 2010 r., wyróżnione są w tekście ujednoliconym studium kursywą, a na rysunku studium dotyczą terenów oznaczonych symbolami literowymi oraz tych oznaczeń graficznych, które znajdują się w wydzielonej części legendy do rysunku. Wprowadzone zmiany wynikają z:

- analizy istniejącego stanu zagospodarowania,
- obowiązków wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uwzględnienia obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
- przewidywanych przekształceń w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy związanych z przedsięwzięciami i inwestycjami planowanymi do realizacji w obszarze gminy,
- przeprowadzonego opiniowania i uzgodnień projektu studium.

Zmiany studium opracowane zostały dla terenu gminy, uwzględniając główne korekty w zakresie:

- ustalenia nowych zasad zagospodarowania i granic dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz związaną z prowadzeniem różnorodnej działalności gospodarczej w poszczególnych miejscowościach,
- wprowadzenia do studium zasad gospodarowania wynikających z ustanowionych na terenie gminy obszarów Natura 2000,
- zaktualizowania ustaleń dotyczących ochrony wartości kulturowych i zabytków na terenie gminy,
- korekt dotyczących istotnych elementów planowanej infrastruktury komunikacyjnej, w tym ustalenia przebiegu drogi ekspresowej,
- wprowadzenia terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr IV/19 /19 Rady Gminy Ułęż z dnia 01 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż sporządzono na podstawie Uchwały Rady Gminy Ułęż Nr XXVIII/189/18 z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż (jako aktualizacja ustaleń studium w granicach administracyjnych gminy, w dostosowaniu do zgłoszonych wniosków i przepisów odrębnych).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż, uchwalono uchwałą Nr XXIX/157/2000 Rady Gminy Ułęż dnia 20 listopada 2000r. ze zmianami uchwalonymi Uchwałami Rady Gminy Ułęż: Nr VIII/49/2003 z dnia 24 czerwca 2003 r., XL/199/06 z dnia 28 czerwca 2006 r., XXVI/141/08 z dnia 8 grudnia 2008 r., Nr XXVI/108/13 z dnia 31 stycznia 2013 r., Nr VI/27/15 z dnia 21 maja 2015 r., Nr X/40/15 z dnia 20 października 2015 r., Nr XXI/108/16 z dnia 20 grudnia 2016 r.

Celem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż jest aktualizacja jego ustaleń w dostosowaniu do nowych zamierzeń inwestycyjnych, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania, dotychczasowego przeznaczenia oraz obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945. zm.) oraz wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Analizę możliwości rozwojowych gminy określono na podstawie aktualnych uwarunkowań demograficznych, ekonomicznych, przyrodniczych, dotyczących zasobów krajobrazu kulturowego gminy i zabytków, stanu sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W szczególności w niniejszej zmianie studium zweryfikowane zostały: parametry i wskaźniki urbanistyczne, ustalenia dotyczące ochrony wartości przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych gminy, SPG (System Przyrodniczy Gminy) oraz tereny przeznaczone na lasy i zalesienia, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz sieć infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W studium ustalono nowe kierunki rozwojowe terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, rekreacji indywidualnej, usługowej (w tym usługi turystyki i urzędzenia obsługi komunikacji). Wskazano ponadto obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi, tereny na rozwój przedsiębiorczości i produkcji gospodarki zwierzęcej. Określono warunki adaptacji i rozbudowy istniejących rozproszonych siedlisk na terenach rolniczych, wyznaczono tereny do przekształceń funkcjonalnych i zmian warunków zagospodarowania ustalonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Gmina Ułęż jest typową gminą rolniczą, w której podstawowym źródłem utrzymania dla jej mieszkańców pozostanie praca w rolnictwie. Istotnym problemem dla gminy jest brak miejsc pracy poza rolnictwem. Sieć usług bytowych na terenie gminy jest dość skromna. W uwarunkowaniach obowiązującego studium wykazano niewłaściwą dostępność usług, ze względu na ich rozmieszczenie oraz niedostosowaną do potrzeb strukturę oferowanych usług, oraz braki ilościowe placówek usługowych stanowiących

niezbędną infrastrukturę społeczną. Studium promuje i wspiera rozwój usług na terenie gminy, w szczególności z zakresu usług bytowych, kultury, ochrony zdrowia i opieki nad osobami starszymi i niepełnosprawnymi i usług turystyki – wyznaczono tereny rozwojowe usług (U) w Korzeniowie, usług turystyki i usług (UT,U) w Sarnach i Zosinie, usług turystyki związanych z zagospodarowaniem punktu widokowego w Białkach Górnych (UT). Wyznaczono także tereny rozwoju przedsiębiorczości i rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 100kW ze strefą ochronną w obrębie Kol. Miłosze (P,EF), eksploatacji surowców w Żabiance (PE), na rozbudowę fermy hodowlanej w Drążgowie (RO). W studium wskazano do przekształceń funkcjonalnych i zmiany warunków zabudowy i parametrów urbanistycznych tereny położone w Ułężu (ZI/P,KT; UI/U,UT; RM/U; UC2/U,UT,ZL), w Podłodówce (UI/E,U,P,S) w Sarnach (UT/RM; ZP/ZP,MN), w Białkach Dolnych (RM/MN). Powiększono tereny dopuszczone do zabudowy na rozbudowę istniejących siedlisk w Podłodówce i Sarnach.

Jednym z głównych uwarunkowań określających możliwości rozwoju gminy jest modernizacja i budowa dróg publicznych, które uwzględniono na rysunku studium, budowa sieci kanalizacyjnej oraz zaopatrzenie w energię w oparciu o OZE, ew. gazyfikacja gminy. Studium zakłada rozwój gminy przez prowadzenie działalności inwestycyjnej i koncentrację aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi krajowej nr 48 oraz na przekształconych w dotychczas obowiązującym studium terenach d. lotniska. W rejonie tym istnieje możliwość zagospodarowania terenów przeznaczonych na funkcje produkcyjne z zapleczem technicznym – na budowę baz i obiektów zaplecza techniczno – budowlanego i transportowego, składów, magazynów, hurtowni, w tym obiektów obsługi ruchu tranzytowego (samochody osobowe i ciężarowe) z bazą gastronomiczno-noclegową, zespołami parkingów, zapleczem naprawczym oraz obsługi rolnictwa, produkcji rolnej i obiektów rzemiosła produkcyjnego i usługowego. Na części terenów dawnego lotniska w Ułężu (UI; UC2/U,UT,ZL) przeznaczonej dotychczas na usługi inne i usługi z zielenią towarzyszącą, rozszerzono program usług i funkcji uzupełniających oraz zmieniono parametry urbanistyczne w dostosowaniu do wniosków inwestorskich. Na terenie dawnego lotniska w Podłodówce w obszarze (UI/E,U,P,S) wskazanym do zorganizowanej działalności inwestycyjnej dopuszczono inne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100kW ze strefami ochronnymi, usługi, produkcję, magazyny i działalność związaną z logistyką. Wyznaczono nowe tereny rozwojowe na cele zabudowy zagrodowej (RM) w Sarnach, Kol. Miłosze, Korzeniowie, Białkach Dolnych, Sobieszynie, Żabiance, Lendzie Ruskim; zabudowy zagrodowej i rekreacji indywidualnej (RM,ML) w Ułężu, mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w Białkach Dolnych i Ułężu. Zmiana studium uwzględnia aktualną sieć dróg publicznych, w szczególności dla dróg gminnych określono nowe kierunki działań – wyznaczenie nowych odcinków projektowanych dróg dla obsługi terenów rozwojowych, włączenie do sieci dróg gminnych odcinków dróg obsługujących zabudowę (uwzględnionych w planie miejscowym), wyłączenie z sieci dróg gminnych dróg nie obsługujących zespołów zabudowy.

Procedowana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż ma charakter kompleksowy i rodzi nowe obowiązki dla gminy, a po opracowaniu planu miejscowego, wiąże się z przyszłymi zobowiązaniami gminy wynikającymi z nabycia nieruchomości pod drogi publiczne, a także infrastrukturę techniczną i społeczną, służącą realizacji zadań własnych gminy. Nowe tereny mieszkalnictwa i inwestycyjne wyznaczono przy drogach publicznych, o w pełni

wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej lub o korzystnych warunkach rozbudowy infrastruktury. Tylko pojedyncze tereny wskazane zmianą studium na rozwój przedsiębiorczości i zabudowy zagrodowej w Kolonii Miłosze, Korzeniowie, Lendzie Ruskim wymagają wydzielenia dróg wewnętrznych (KDW-P) dla ich obsługi komunikacyjnej. Przyjęte w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zostały oparte na analizie uwarunkowań rozwoju, istniejącego zagospodarowania, ocenie zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych gminy.

Celem strategicznym jest dążenie do wszechstronnego rozwoju usług i przedsiębiorczości z zachowaniem równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. O przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ogłoszono w prasie lokalnej („Twój Głos”) z dnia 18 kwietnia 2018r., umieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ułęż oraz w BIP-ie. Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – wyłożono do publicznego wglądu w terminie 7 do 27 listopada 2018 r., z dyskusją publiczną w dniu 27 listopada 2018 r. Ustalono termin wnoszenia uwag do ww. projektu, w tym również w postaci elektronicznej - do dnia 18 grudnia 2018 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej („Twój Głos”) dnia 31 października 2018 r., umieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ułęż oraz w BIP-ie. W dyskusji publicznej wzięło udział 5 osób. W ustalonym terminie na wniesienie uwag tj. do 18 grudnia 2018 r., do Wójta Gminy Ułęż wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszej zmianie studium dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań, przy respektowaniu zasad konstytucyjnych, w tym ochrony własności. Przyjęte w studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju gminy i poprawę jakości życia mieszkańców z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego i uwzględnienie ponadlokalnych zadań publicznych.

W celu kształtowania ładu przestrzennego m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej i kontynuacji ciągów zabudowy, na terenach położonych przy drogach publicznych, uzbrojonych lub posiadających korzystne warunki rozwoju sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana studium ma na celu dostosowanie jego ustaleń do przewidywanych zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenu, które zostanie ustalone w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany zaproponowane w niniejszym dokumencie służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945) studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze Studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz skoordynowane planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/..../24 Rady Gminy Ułęż z dnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż sporządzono na podstawie Uchwały Rady Gminy Ułęż Nr LI/280/23 z dnia 29 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż (jako aktualizacja ustaleń studium w granicach administracyjnych gminy, w dostosowaniu do zgłoszonych wniosków i przepisów odrębnych).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż, uchwalono uchwałą Nr XXIX/157/2000 Rady Gminy Ułęż dnia 20 listopada 2000r. ze zmianami uchwalonymi Uchwałami Rady Gminy Ułęż: Nr VIII/49/2003 z dnia 24 czerwca 2003 r., XL/199/06 z dnia 28 czerwca 2006 r., XXVI/141/08 z dnia 8 grudnia 2008 r., Nr XXVI/108/13 z dnia 31 stycznia 2013 r., Nr VI/27/15 z dnia 21 maja 2015 r., Nr X/40/15 z dnia 20 października 2015 r., Nr XXI/108/16 z dnia 20 grudnia 2016 r., Nr IV/19/19 z dnia 01 lutego 2019 r.

Celem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż jest aktualizacja jego ustaleń w dostosowaniu do nowych zamierzeń inwestycyjnych, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania, dotychczasowego przeznaczenia oraz obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405). Analizę możliwości rozwojowych gminy określono na podstawie aktualnych

uwarunkowań demograficznych, ekonomicznych, przyrodniczych, dotyczących zasobów krajobrazu kulturowego gminy i zabytków, stanu sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Uwarunkowania infrastruktury drogowej wymagały aktualizacji w części dotyczącej zrealizowanej drogi krajowej nr 17 (droga ekspresowa S17 zaliczona do sieci dróg międzynarodowych, jako droga nr E 372) oraz uwzględnienia nowej drogi wojewódzkiej po dawnym śladzie drogi krajowej nr 17.

W szczególności w niniejszej zmianie studium zweryfikowane zostały kierunki rozwoju systemów gospodarki ściekowej. Jednym z głównych zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej, stojących przed samorządem Gminy Ułęż, wpływającym na dalszą możliwość rozwoju gminy i poprawę ochrony środowiska przyrodniczego jest budowa sieci kanalizacyjnej z systemem oczyszczania ścieków. W studium ponadto ustalono nowe kierunki rozwojowe terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną, letniskową oraz usługi (w tym usługi turystyki np. w Osmolicach nad Wieprzem i urządzenia obsługi komunikacji przy szosie kockiej). Wskazano także nowe obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, nowe tereny na rozwój przedsiębiorczości na terenie oraz w sąsiedztwie d. lotniska w Ułężu (z dopuszczeniem rozmieszczenia tam urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW). Z obszaru rezerw mieszkaniowych zlokalizowanych na północy ośrodka gminnego – Ułęża – wydzielono obszar pod usługi publiczne i komercyjne, w celu zapewnienia możliwości realizacji infrastruktury społecznej i usług podstawowych, nowopowstającego osiedla mieszkaniowego, które także poszerzono w kierunku zachodnim w miejsce wcześniej rezerwowanych terenów pod produkcję, a także wydzielono obszar pod zielenią ogólnodostępną z rekreacją ozn. symbolem ZP oraz w sąsiedztwie wskazano obszar pod rekultywację. Na podstawie analiz uwarunkowań zabudowy mieszkaniowej, wymóg minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek zabudowy zagrodowej zmniejszono do min. 2000 m². Zaktualizowano także kierunki rozwojowe na terenie spółdzielni produkcyjnej w południowej części ośrodka gminnego (pod usługowo-produkcyjne i w części zachodniej mieszkaniowe). Ustalenia studium zaktualizowano ponadto o nowo ustanowione tereny zamknięte (MON) w Sobieszynie, w miejsce terenów wcześniej rezerwowanych pod produkcję i zaplecze techniczne oraz tereny rolne bez prawa zabudowy. Ponadto zabezpieczono rekreację indywidualną istniejący teren ogródków działkowych na osiedlu w Podlodowie. Ponadto wpisano w studium dla terenów użytków rolnych / nieleśnych w Podlodówce kierunku (przeznaczenia) tereny do zalesienia w celu powiększenia zasobów leśnych.

Przyjęte w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zostały oparte na zaktualizowanej analizie uwarunkowań rozwoju, istniejącego zagospodarowania, ocenie zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych gminy.

Celem strategicznym Gminy, kontynuowanym również w obecnej edycji zmiany studium jest dążenie do wszechstronnego rozwoju usług i przedsiębiorczości z zachowaniem równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska.

W pracach nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż, zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. O przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż wraz z prognozą oddziaływania

na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ogłoszono w prasie lokalnej („Twój Głos”) z dnia 14 czerwca 2023r., umieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ułęż oraz w BIP-ie. Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – wyłożono do publicznego wglądu w terminiedo 2024 r., z dyskusją publiczną w dniu2024 r. Ustalono termin wnoszenia uwag do ww. projektu, w tym również w postaci elektronicznej - do dnia 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej („Twój Głos”) dnia2024 r., umieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Ułęż oraz w BIP-ie. W dyskusji publicznej wzięło udział osób. W ustalonym terminie na wniesienie uwag tj. do dnia2024 r., do Wójta Gminy Ułęż wpłynęły/nie wpłynęły, uwagi które zostały / nie zostały uwzględnione.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszej zmianie studium dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań, przy respektowaniu zasad konstytucyjnych, w tym ochrony własności. Przyjęte w studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju gminy i poprawę jakości życia mieszkańców z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego i uwzględnienie ponadlokalnych zadań publicznych.

W celu kształtowania ładu przestrzennego m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej i kontynuacji ciągów zabudowy, na terenach położonych przy drogach publicznych, uzbrojonych lub posiadających korzystne warunki rozwoju sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana studium ma na celu dostosowanie jego ustaleń do przewidywanych zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenu, które zostanie ustalone w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany zaproponowane w niniejszym dokumencie służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977) studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze Studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz skoordynowane planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

XVII. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

1. Bilans terenów na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium należy uwzględnić uwarunkowania, w szczególności związane z dotychczasowym przeznaczeniem terenów, ich zagospodarowaniem i uzbrojeniem – w celu określenia chłonności terenów położonych na obszarze gminy o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (w znaczeniu przepisów art. 2 pkt 1 ustawy dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych).

Gmina Ułęż jest objęta w granicach administracyjnych (na całym swoim obszarze) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy, którego ustalenia określają przeznaczenie terenów wg funkcji. Plan miejscowy był wielokrotnie zmieniany w zakresie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i terenów przedsiębiorczości oraz ustaleń regulujących zasady zagospodarowania obszarów gminy.

Dla ustalenia możliwości lokalizowania nowej zabudowy w obszarach zabudowy o różnych funkcjach przyjęto powierzchnie terenów wyznaczonych w planie miejscowym, w podziale obrębów geodezyjnych i jednostek osadniczych (wg BDOT GUGiK).

Zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym gminy Ułęż, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/50/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r., który został sporządzony w granicach administracyjnych, z późniejszymi zmianami obejmuje tereny wyznaczone w planie w obrębach geodezyjnych gminy, przeznaczone na funkcje:

I.1 – mieszkaniowe oznaczone symbolami

M1 – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

M2/M2A oraz w zm. mpzp MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

M3 oraz w zm. mpzp RM – zabudowy zagrodowej,

M4 – zabudowy zagrodowej na terenach zagrożonych powodzią,

I.2 – na działalność gospodarczą oznaczone symbolami

UP – usługi publiczne, US – usługi sportu

UC, UC2 oraz w późn. zm. - U – usługi komercyjne, UC1- usługi komercyjne na terenach zagrożonych powodzią,

UT – usługi turystyki,

UI – usługi inne,

KT – urzędnia obsługi komunikacji,

RPO, RM – obsługa produkcji rolnej,

PS; P,U; P,G – produkcji i składów

oraz zgodnie z późn. zm. U, Um, KS

I.3 – na infrastrukturę techniczną

WZ – urządzeń zaopatrzenia w wodę

NO – urządzeń odprowadzenia i usuwania ścieków

NU – składowania odpadów (zrekułtywowany

1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wg mpzp

L.P.	Obręb geodezyjny (Jednostka osadnicza)	Tereny zabudowy mieszkaniowej			
		M1	M2, M2A MN	M3,M4 RM	Suma powierzchni w ha
1.	Białki Dolne	-	7,01 ha	44,74 ha	51,75 ha
2.	Białki Górne	-	4,5 ha	30,2 ha	34,7 ha
3.	Drążgów	-	-	38,35 ha	38,35 ha
4.	Kolonia Miłosze	-	1,5 ha	46,21 ha	47,71
5.	Korzeniów	-	2,5 ha	51,8 ha	54,3 ha
6.	Lendo Ruskie	-	0,9 ha	14,2 ha	15,1 ha
7.	Podlodów	1,8 ha	-	-	1,8 ha
8.	Podlodówka	-	-	16,45 ha	16,45 ha
9.	Sarny	-	-	12,4 ha	12,4 ha
10.	Sobieszyn	3,4 ha	12,15 ha	56,34 ha	71,89 ha
11.	Ułęż	-	48,0 ha	72,1 ha	120,1 ha
12.	Zosin	-	1,6 ha	28,5 ha	30,1 ha
13.	Żabianka	-	5,05 ha	12,5 ha	17,55 ha
	SUMA Pow. w ha:	5,2 ha	83,21 ha	423,79 ha	512,2 ha

1.2. Tereny zabudowy usługowej wg mpzp

L.P.	Jednostka osadnicza	Usługi publiczne UP; UP,ZP; US;	Usługi komercyjne UC; UC1; UC2; UI; KT U; Um; UI, UT; KS	Obsługa rolnictwa RPO; RM	Produkcja składy P,U; PB; PS	Suma powierzchni w ha
1.	Białki Dolne	10,6 ha; 1,5 ha	0,18 ha	14,7 ha	0,98 ha	27,96 ha
2.	Białki Górne	-	0,43 ha	15,0 ha	-	15,43 ha
3.	Drążgów	-	1,1 ha	-	-	1,1 ha
4.	Kolonia Miłosze	-	0,25 ha	-	-	0,25 ha
5.	Korzeniów	0,8 ha	2,0 ha	-	-	2,8 ha
6.	Lendo Ruskie	1,2 ha	0,5 ha	-	-	1,7 ha
7.	Podlodów	3,75 ha	-	4,2 ha	-	7,95 ha

8.	Podlodówka	-	170,4 ha	-	5,0 ha	175,4 ha
9.	Sarny	1,92 ha; 1,2 ha	8,21 ha	-	0,7 ha	12,03 ha
10.	Sobieszyn	13,0 ha; 2,25 ha, 11,2 ha, 4,4 ha	9,95 ha	6,2 ha	76,5 ha	123,5 ha
11.	Ułęż	9,25 ha; 5,6 ha	174,0 ha	32,4 ha	16,31 ha	237,56 ha
12.	Zosin	-	5,5 ha	-	-	5,5 ha
13.	Żabianka	0,5 ha; 1,4 ha	-	-	7,51 ha	9,41 ha
	SUMA Pow. w ha:	68,57 ha	372,52 ha	72,5 ha	107 ha	620,59 ha

1.3. Pozostałe tereny zabudowy przeznaczone na infrastrukturę techniczną w mpzp

L.P.	Jednostka osadnicza*	NO	WZ	NU	Suma powierzchni w ha
1.	Białki Dolne	-	0,3 ha	-	0,3 ha
4.	Korzeniów	0,64 ha	-	0,8 ha	1,44 ha
7.	Podlodówka	-	0,20 ha	-	0,20 ha
10.	Sobieszyn	0,80 ha	0,72 ha	0,75 ha	2,27 ha
11.	Ułęż	0,25 ha	0,16 ha	-	0,41 ha
12.	Zosin	-	0,75 ha	-	0,75 ha
	SUMA Pow. w ha	1,69 ha	2,13 ha	1,55 ha	5,37 ha

* Późniejsze zmiany nie obejmowały wyznaczonych terenów infrastruktury technicznej

1.4. Zestawienie powierzchni terenów zgodnie z obowiązującym mpzp gminy Ułęż

L.P.	Jednostka osadnicza	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny przeznaczone na działalność gospodarczą	Tereny przeznaczone na infrastrukturę techniczną
1.	Białki Dolne	51,75 ha	27,96 ha	0,3 ha
2.	Białki Górne	34,7 ha	15,43 ha	-
3.	Drążgów	38,35 ha	1,1 ha	-
4.	Kolonia Miłosze	47,71	0,25 ha	1,44 ha
5.	Korzeniów	54,3 ha	2,8 ha	-
6.	Lendo Ruskie	15,1 ha	1,7 ha	-
7.	Podlodów	1,8 ha	7,95 ha	0,20 ha
8.	Podlodówka	16,45 ha	175,4 ha	-

9.	Sarny	12,4 ha	12,03 ha	-
10.	Sobieszyn	71,89 ha	123,5 ha	2,27 ha
11.	Ułęż	120,1 ha	237,56 ha	0,41 ha
12.	Zosin	30,1 ha	5,5 ha	0,75 ha
13.	Żabianka	17,55 ha	9,41 ha	-
	SUMA Pow. w ha:	512,2 ha	620,59 ha	5,37 ha

1.5. Analiza chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w jednostkach osadniczych objętych Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż

L.P.	MPZP gminy Ułęż			Powierzchnie ZABUDOWY (ha) wg inwentaryzacji			REZERWY PLANISTYCZNE		
	Tereny mieszk.	Usługi	Tereny dz.gosp.	Tereny mieszk.	Usługi	Tereny dz.gosp.	Tereny mieszk.	Usługi	Tereny dz.gosp.
1.	51,75 ha	10,78 ha	15,68 ha	19,04	2,42 ha	-	32,71 ha	8,36 ha	15,68 ha
2.	34,7 ha	0,43 ha	15,0 ha	8,46 ha	-	-	26,24 ha	0,43 ha	15,0 ha
3.	38,35 ha	1,1 ha	-	18,75 ha	0,66 ha	-	19,6 ha	0,44 ha	-
4.	47,71	0,25 ha	-	6,31 ha	-	-	41,4 ha	0,25 ha	-
5.	54,3 ha	2,8 ha	-	13,47 ha	0,52 ha	-	40,83 ha	2,28 ha	-
6.	15,1 ha	1,7 ha	-	11,14 ha	1 ha	-	3,96 ha	0,7 ha	-
7.	1,8 ha	3,75 ha	4,2 ha	1,7 ha	-	-	0,1 ha	3,75 ha	4,2 ha
8.	16,45 ha	170,4 ha	5,0 ha	17,91 ha	-	-	-1,46 ha	170,4 ha	5,0 ha
9.	12,4 ha	11,33 ha	0,7 ha	10,93 ha	1,92 ha	-	1,47 ha	9,41 ha	0,7 ha
10.	71,89 ha	40,80 ha	82,7 ha	39,24 ha	18,82 ha	-	32,65 ha	21,98 ha	82,7 ha
11.	120,1 ha	188,85 ha	48,71 ha	33,75 ha	12,71 ha	12,53 ha	86,35 ha	176,14 ha	36,18 ha
12.	30,1 ha	5,5 ha	-	9,99 ha	1,07 ha	-	20,11 ha	4,43 ha	-
13.	17,55 ha	1,9 ha	7,51 ha	4,67 ha	0,70 ha	-	12,88 ha	1,2 ha	7,51 ha
	SUMA Pow.w ha	441,09 ha	179,5 ha	195,36 ha	39,82 ha	12,53 ha	316,84 ha	401,27 ha	166,97 ha

2. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z zakresem wynikającym z VIII. zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż uchwalone przez Radę Gminy Ułęż w 2000 r. było dotychczas siedmiokrotnie zmieniane w 2003r., 2006r., 2008r., 2013r., dwukrotnie w 2015r. i w 2016r., dla ustanowienia podstawy do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż na wnioskowanych przez Gminę oraz osoby fizyczne terenach, położonych na jej obszarze. Dostosowano ustalenia studium do aktualnego stanu prawnego w zakresie ochrony przyrody, Prawa wodnego, elementów obsługi komunikacyjnej i inne wnioskowane przez organy właściwe w sprawie opinii i uzgodnień.

VIII edycja zmiany studium obejmuje wszystkie 13 obrębów geodezyjnych, wymienionych poniżej .

Tereny przeznaczone pod zabudowę zmianą studium w jednostkach osadniczych

L.P.	Jednostka osadnicza	Tereny zabudowy mieszkaniowej			Tereny zabudowy usługowej			Teren działalności gospodarczej					
		MN	RM	RM, ML	RM/U	U	U, UT	P, U	RO	P, EF	PS	KT	
1.	Białki Dolne	0,8 ha	3,45 ha										
2.	Białki Górne						0,5 ha						
3.	Drażgów								1,2 ha				
4.	Kolonia Miłosze		3,2 ha							13,8 ha			
5.	Korzeniów		0,83 ha			0,86 ha							
6.	Lendo Ruskie												
7.	Podlodów												
8.	Podlodówka												
9.	Sarny	1,5 ha	0,06 ha				3,3 ha						
10.	Sobieszyn												
11.	Ułęż	3,4 ha		1,5 ha	0,42 ha			1,1 ha			0,5 ha	2,0 ha	
12.	Zosin						0,8 ha						
13.	Żabianka		0,3 ha										
	SUMA Pow. w ha:	5,7 ha	8,34 ha	1,5 ha	0,42 ha	0,86 ha	4,6 ha	1,1 ha	1,2 ha	13,8 ha	0,5 ha	2,0 ha	
		15,54 ha			5,88 ha			18,6 ha					

VIII. zmiana studium dotyczy pojedynczych działek rolnych wyznaczonych w większości na funkcje zabudowy mieszkaniowej - zagrodowej (RM), mieszkaniowej jednorodzinnej

(MN) i mieszanej (RM,ML). Znikomy udział w terenach zabudowy wiejskiej ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. **Zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe i mieszkalno-usługowe w Ułężu i miejscowościach z nią sąsiadujących, wynika z braku działek budowlanych, mimo rezerw terenowych wyznaczonych w planie miejscowym. Dla części miejscowości wyznaczono na wniosek właścicieli nowe tereny rozwojowe i tereny przekształceń funkcjonalnych przeznaczenia ustalonego w planie miejscowym, na podstawie aktualnych możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. W miejscowościach – Uleź, Sarny, Kol. Miłosze, Korzeniów, Białki Dolne, Żabianka, Drążgów, Lendo Ruskie po wyznaczeniu nowych terenów rozwojowych w zmianie studium nastąpi przyrost powierzchni/działek budowlanych.**

W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średnią powierzchnię działki – 1000 m² w ośrodku gminnym, i 1500 m² poza nim, w zabudowie mieszanej 0,20 ha zaś w zabudowie zagrodowej 0,50 ha (poprzedni wskaźnik 0,20 ha). Wg tych wskaźników nastąpi przyrost zabudowy zagrodowej (RM) o ok. 17 działek. W zabudowie mieszanej (RM,ML) może nastąpić przyrost o ok. 5 działek budowlanych, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) o ok. 42 działki.

W studium wyznaczone zostały tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej o łącznej powierzchni 18,6 ha. Część z nich to tereny przekształceń z zieleni izolacyjnej na PS o pow. 0,5 ha, zaplecze magazynowo- produkcyjne fermy hodowlanej RO o pow. 1,2 ha oraz nowe tereny produkcji i fotowoltaiki P,EF o pow. 13,8 ha.

Wyznaczone w zmianie studium tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią 3% powierzchni zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym i uwzględnionych w studium, tereny przeznaczone na funkcje usługowe odpowiednio 1,4% zaś związane z działalnością gospodarczą powierzchni terenów wskazanych na ten cel w studium 10,4%.

Analiza chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w jednostkach osadniczych objętych Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uleź

Analizując rezerwy planistyczne w obszarach jednostek osadniczych objętych zmianą studium, w terenach wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej, wyszacowano możliwość zabudowy na 632 działkach budowlanych, co przy wskaźniku 2,5 osoby/1 mieszkanie i wskaźniku 50 m² pow.uż./1 mieszkańca określa powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych, które mogą zostać w nich zrealizowane na 79000 m².

Tereny przeznaczone na działalność gospodarczą, dotychczas nie zabudowane wyznaczone w studium i planie miejscowym stanowią rezerwę na zabudowę produkcyjną, składową, usługową o powierzchni użytkowej ok. 667880 m².

Powierzchnie terenów mieszkalnictwa wyznaczonych zmianą studium stanowią ok. 3% powierzchni terenów mieszkalnictwa w obszarach jednostek osadniczych. Zmiany studium dotyczące terenów rozwojowych mieszkalnictwa obejmują ok. 64 działek. Przyjmując wyżej określone wskaźniki na budynek w wyznaczonych terenach mogą powstać budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 8000 m² - co stanowi ok. 10,1% rezerw planistycznych.

Tereny wyznaczone zmianą studium na działalność gospodarczą stanowią 10,4 % powierzchni terenów przeznaczonych na ten cel w jednostkach osadniczych. Obiekty,

które mogą być na nich lokalizowane mogą mieć łączną powierzchnię użytkową 93000 m², przy założonych parametrach urbanistycznych - wskaźniku powierzchni zabudowy (40 – 60% powierzchni działki, średnio 50%). W odniesieniu do powierzchni przeznaczonej na ten cel w jednostkach osadniczych stanowi ona ok. 13,9% powierzchni użytkowej rezerw planistycznych.

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjęto perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych oraz specyfikę gminy o niskim stopniu urbanizacji.

Powierzchnie użytkowe zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą w terenach wyznaczonych zmianą studium nie przekraczają 30% rezerw planistycznych ustalonych w jednostkach osadniczych. Wyznaczona zmianą studium nowa zabudowa, choć przekracza potrzeby wynikające z bilansowania, to jest lokalizowana na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych. Stanowiąc będzie kontynuację obszarów zurbanizowanych, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz społecznej, nie będą wymagać nowych istotnych inwestycji infrastrukturalnych.

3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z zakresem wynikającym z IX. zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż uchwalone przez Radę Gminy Ułęż w 2000 r. było dotychczas siedmiokrotnie zmieniane w 2003r., 2006r., 2008r., 2013r., dwukrotnie w 2015r. i w 2016r., dla ustanowienia podstawy do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż na wnioskowanych przez Gminę oraz osoby fizyczne terenach, położonych na jej obszarze. Dostosowano ustalenia studium do aktualnego stanu prawnego o i inne elementy wnioskowane przez organy właściwe w sprawie opinii i uzgodnień.

IX edycja zmiany studium wpływająca na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje 12 z 13 obrębów geodezyjnych, (bez Lenda Ruskiego). Poniższa tabela zawiera zestawienie zmian. Ponadto kolorem zielonym uwidoczniono zmiany w bilansie wynikające z VIII edycji.

Tereny przeznaczone pod zabudowę zmianą studium w jednostkach osadniczych

L.P.	Jednostka osadnicza	Tereny zabudowy mieszkaniowej			Tereny zabudowy usługowej			Teren działalności gospodarczej infrastruktura				
		MN	RM	RM, ML, ROD	RM/U, UP	U,	U, UT, US	P,U	RO	P, EF	PS	KT, IT
1.	Białki Dolne	0,8 ha 0,5 ha	3,45 ha 11 ha			0,7 ha	1,0 ha (Osmolice)			12 ha (EF)		2,3 ha (IT)
2.	Białki Górne		3,5 ha				0,5 ha			7,5 ha (EF)		
3.	Drażgów		0,3 ha						1,2 ha			
4.	Kolonia Miłosze		3,2 ha 0,6 ha							13,8 ha 7,5 ha (EF)		
5.	Korzeniów		0,83 ha 1,8 ha			0,86 ha						
6.	Lendo Ruskie	-	-		-	-		-	-	-	-	
7.	Podlodów			1,4 ha (ROD)								0,5 ha (IT)
8.	Podlodówka		0,1 ha (poszerzenie)							10,4 ha		
9.	Sarny	1,5 ha	0,06 ha 1,4 ha			0,05 ha (z US)	3,3 ha -0,05 ha (US na U)					
10.	Sobieszyn		2 ha								- 48 ha (pod TZ)	
11.	Ułęż	3,4 ha -4 ha (pod U), - 0,6 ha (pod RM) -0,2 ha (pod U) 5,8 ha (z PS),	2,1 ha	1,5 ha	0,42 ha 11 ha (w tym 4,2 ha U z MN)	2,9 ha (ponadto na 166 ha U, US wprowadzono P,EF z możliwością U)		1,1 ha -1,2 ha (pod rekultywację)		181 ha (w tym 166 ha nowej funkcji P,EF ha z możliwością U)	0,5 ha -5,8 ha (pod MN), -1,2 ha (pod US rekultywacją)	2,0 ha
12.	Zosin		2,1 ha	6 ha (RM, ML)			0,8 ha					
13.	Żabianka	0,5 ha	0,3 ha 0,6 ha							(8ha EF w miejsce proj. ter. eksloat. PE nie	-0,5 ha (zaleśnienie)	

										uwzględn. w bilan.)		
		5,7 ha 2 ha	8,34 ha 25,5 ha	1,5 ha 7,4 ha (6 ha bez ROD)	0,42 ha 11 ha	0,86 ha 3,65 ha	4,6 ha 0,95 ha	1,1 ha -1,2 ha	1,2 ha	13,8 ha 218,4 ha (w tym 52,4 ha nowych ter. inwest. pod P,EF)	0,5 ha -55,5 ha	2,0 Ha 2,8 ha
	SUMA Pow. w ha:	15,54 ha 33,5 ha mieszkańców (w tym 31,9 ha nowych terenów inwestycyjnych) + 1,4 ha ROD			5,88 ha 15,6 ha usług (w tym 11,4 ha nowych terenów inwestycyjnych)			18,6 ha 164,5 ha produkcji gł. fotowoltaiki (w tym 52,4 ha nowych terenów inwestycyjnych pod P, EF (fotowoltaikę) przy jednoczesnym zmniejszeniu o ok.48 ha terenów rezerwowanych pod produkcję i zaplecze techniczne w Sobieszynie w związku z ustanowieniem terenów zamkniętych - wojskowych) oraz 2,8 ha pod IT (oczyszczalnia ścieków i infrastruktura ściekowa)				

IX. zmiana studium dotyczy pojedynczych działek rolnych wyznaczonych w większości na funkcje zabudowy mieszkaniowej - zagrodowej (RM), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszanej (RM,ML). Ponadto zmiany dotyczą wyznaczenia nowych terenów usługowych, z farm fotowoltaicznych oraz infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków wraz biogazownią i infrastruktura wod-kan.). Łącznie obszary zmian związane z IX edycją studium objęły ok. 261,6 ha, nie wliczając zmian związanych z ustanowieniem terenów zamkniętych (MON) w Sobieszynie oraz terenów wskazanych do zalesienia w Podlodówce. Uwzględnione obecną edycją zmiany Studium - tereny zamknięte (w miejsce dotychczas wyznaczonych w Studium terenów rezerwowanych pod produkcję i zaplecze techniczne oraz tereny rolne bez prawa zabudowy w obrębie Sobieszyn) posiadają łączną powierzchnię ok.149 ha. Powierzchnia zaś terenów wskazanych pod zalesienie wynosi 53,45 ha.

Udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach zabudowy wiejskiej jest ograniczony z uwagi na charakter terenów rolniczych i występuje głównie w ośrodku gminnym – Ułężu. **Zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe w ramach IX edycji zmiany wynika z przeprowadzonej analizy poszczególnych działek wnioskowanych pod zabudowę. Poszerzenie terenów budowlanych pod zabudowę mieszkaniową (głównie zagrodową) dotyczy pojedynczych działek (lub ich części), zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub sąsiedztwie zabudowy wyznaczonej w planach miejscowych z zachowaniem warunku ciągłości systemu przyrodniczego gminy. Taki kształtowanie zmian w kierunkach rozwojowych Gminy Ułęż przed niekorzystnymi skutkami rozproszenia zabudowy i wynika z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie bowiem z art. 1 ust. 4 w/w ustawy, w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, sytuowanie nowej zabudowy następuje w pierwszej kolejności na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.**

Dla części miejscowości wyznaczono na wniosek właścicieli nowe tereny rozwojowe i tereny przekształceń funkcjonalnych przeznaczenia ustalonego w planie miejscowym, na podstawie aktualnych możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. We

wszystkich miejscowościach poza Lendem Ruskim (miejscowość nie objęta zmianami funkcjonalno-przestrzennymi IX edycji) oraz Podlodowem (gdzie wprowadzono obszar rekreacji indywidualnej (uwzględnienie istniejących przyosiedlowych ogródków działkowych) nastąpi przyrost powierzchni/działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe RM lub MN.

Przeprowadzając bilans uzupełniający w ramach IX edycji zmiany, przyjęto dotychczas stosowane wskaźniki i parametry przy bilansowaniu terenów budowlanych. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średnią powierzchnię działki – 1000 m² w ośrodku gminnym, i 1500 m² poza nim, w zabudowie mieszanej 0,20 ha zaś w zabudowie zagrodowej 0,50 ha (poprzedni wskaźnik 0,20 ha). Wg tych wskaźników nastąpi przyrost zabudowy zagrodowej (RM) o ok. 52 działek. Przy czym liczbę tą należy pomniejszyć o 10 działek (siedlisk rolniczych), które w chwili zmiany są już zabudowane (istniejące), dając ostatecznie przyrost zabudowy zagrodowej (RM) o 42 działki budowlane. W zabudowie mieszanej (RM,ML) może nastąpić przyrost o ok. 30 działek budowlanych (Zosin), zaś w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) o ok. 16 działek budowlanych. Liczba nowo wyznaczanych terenów pod MN jest większa o ok. 4,8 ha, jednakże tereny niezabudowane o pow. ok. 4 ha (Ułęż) wcześniej rezerwowane pod MN, obecną edycją Studium zmieniły przeznaczenie kierunkowe pod usługi w tym usługi publiczne, zaś tereny zabudowane o pow. 0,6 i 0,2 ha zmieniły przeznaczenie z MN na RM i U.

Tereny zmienne w ramach IX edycji studium nie wpływające na wartość bilansu to obszar (d. lotniska w Ułężu) dotychczas przeznaczonego w studium i planie miejscowym na działalność usługową oraz usług sportu (ok. 166 ha), które ma zostać kierunkowo przeznaczone pod dużą farmę fotowoltaiczną (z dopuszczeniem dotychczasowej funkcji usługowej), ponadto w studium wyznacza się nowe, niezbędne tereny infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków z powiązaną biogazownią i infrastrukturą wod-kan.).

Analiza chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w jednostkach osadniczych objętych Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż

Na podstawie przeprowadzonego w 2019 r. całościowego bilansu terenów pod zabudowę w Gminie Ułęż, analizując rezerwy planistyczne w obszarach jednostek osadniczych objętych zmianą studium, w terenach wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej, wyszacowano możliwość zabudowy na 632 działkach budowlanych oraz zwiększono rezerwę terenów rozwojowych mieszkalnictwa o ok. 10,1% obejmującą, ok. 64 kolejne działki. Analizując w okresie 2020-2023 wydane pozwolenia na zabudowę mieszkaniową oraz inwentaryzację terenową z 696 nowych - niezabudowanych działek budowlanych (wynikających z bilansu z 2019 r.) ok. 15 już zostało zabudowanych. Zatem zaktualizowaną rezerwę terenów budowlanych - mieszkaniowych szacuje się na 681 nowe działki), co przy wskaźniku 2,5 osoby/1 mieszkanie i wskaźniku 50 m² pow.uż./1 mieszkańca określiło powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych, które mogą zostać w nich zrealizowane na 85.125 m².

Tereny przeznaczone na działalność gospodarczą, dotychczas nie zabudowane wyznaczone w studium i planie miejscowym (uzupełnione o zmiany w 2019 r.) stanowią rezerwę na zabudowę produkcyjną, składową, usługową o powierzchni użytkowej ok.760.880 m².

Powierzchnie terenów mieszkalnictwa wyznaczonych zmianą studium stanowią ok.

6,1% powierzchni terenów mieszkalnictwa w obszarach jednostek osadniczych. Zmiany studium dotyczące terenów rozwojowych mieszkalnictwa obejmują ok. 85 działek. Przyjmując wyżej określone wskaźniki na budynek w wyznaczonych terenach mogą powstać budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 10.625 m² - co stanowi ok. 12,3% rezerw planistycznych.

Wyznaczone w zmianie studium tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią 5,8 % powierzchni zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym i uwzględnionych w studium, tereny przeznaczone na funkcje usługowe odpowiednio 3,6% zaś związane z działalnością gospodarczą powierzchni terenów wskazanych na ten cel w studium z wyłączeniem terenów wskazanych wyłącznie pod fotowoltaikę i infrastrukturę techniczną (wodno-kanalizacyjną z biogazownią) 9,5%.

Tereny wyznaczone zmianą studium na działalność gospodarczą (usługową) stanowią łącznie 10,6 % powierzchni terenów przeznaczonych na ten cel w jednostkach osadniczych. Obiekty, które mogą być na nich lokalizowane mogą mieć łączną powierzchnię użytkową 78.000 m², przy założonych parametrach urbanistycznych - wskaźniku powierzchni zabudowy (40 – 60% powierzchni działki, średnio 50%). W odniesieniu do powierzchni przeznaczonej na ten cel w jednostkach osadniczych stanowi ona ok. 11,9 % powierzchni użytkowej rezerw planistycznych.

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjęto perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych oraz specyfikę gminy o niskim stopniu urbanizacji.

Powierzchnie użytkowe zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą w terenach wyznaczonych zmianą studium (łącznie) nie przekraczają 30% rezerw planistycznych ustalonych w jednostkach osadniczych (ok. 24,2 %). Wyznaczona zmianą studium nowa zabudowa, jest lokalizowana na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych. Nowa zabudowa mieszkaniowa stanowić będzie kontynuację obszarów zurbanizowanych, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz społecznej, nie będą wymagać nowych istotnych inwestycji infrastrukturalnych.