

Gmina Tyszowce

Plan ogólny gminy Tyszowce

Uzasadnienie

Tyszowce
2026-03-22

SPIS TREŚCI

1	Podstawy formalno-prawne.....	3
1.1	Zakres i charakter planu ogólnego gminy	3
1.2	Zakres i charakter uzasadnienia	4
2	Podstawy formalno-prawne.....	5
3	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym	5
4	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.....	6
4.1	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym – katalog stref planistycznych	7
4.2	Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 u.p.z.p.	20
4.2.1	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	20
4.2.2	Chłonność terenów niezabudowanych	21
5	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	25
5.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy	25
5.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	26
5.3	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	27
5.4	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	27
5.5	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	28
5.6	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	28
5.7	Strefy ochronne ujęć wody.....	28
5.8	Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych	28
5.9	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	28
5.10	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	29
5.11	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	29
5.12	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	29
5.13	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	38
5.14	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	38
5.15	Obszary ograniczonego użytkowania	38
5.16	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	38
5.17	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	38
5.18	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	38
5.19	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	39

5.20	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	39
5.21	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	39
5.22	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	39
5.23	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	40
5.24	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska	40

1 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

1.1 ZAKRES I CHARAKTER PLANU OGÓLNEGO GMINY

Niniejsze opracowanie jest Uzasadnieniem do projektu Planu ogólnego gminy Tyszowce sporządzanym na podstawie Uchwały Nr VII/52/2024 Rady Miejskiej w Tyszowcach z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania projektu planu ogólnego Gminy Tyszowce. Projekt planu obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych (miasto i obszar wiejski).

Na podstawie art. 13a ust. 4 u.p.z.p. w **planie ogólnym określa się obowiązkowo**: strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz **można określić**: obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej.

Z fakultatywnych (nieobowiązkowych) elementów planu ogólnego w projekcie Planu ogólnego Gminy Tyszowce określono obszary uzupełnienia zabudowy (rozdz. 3). Ze względu na fizjonomię miasta Tyszowce, w projekcie planu nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej. Centralna część miasta, w obszarze której skupiają się funkcje usługowe, nie wykazuje cech charakterystycznych dla śródmieścia rozumianego jako część miasta, charakteryzująca się zwartą i intensywną zabudową z przewagą różnych, często specjalnych i unikalnych, form usług oraz obsługi społecznej i gospodarczej.

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

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

Przy sporządzaniu planów miejscowych lub ich zmian należy uwzględnić postanowienia planu ogólnego w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 u.p.z.p.):

- o stref planistycznych,
- o gminnych standardów urbanistycznych (profilu funkcjonalnych, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu).

Dla wydawanych decyzji WZ postanowienia planu ogólnego będą stanowiły podstawę prawną w zakresie (art. 13a ust. 5 pkt 1 i 2 u.p.z.p.):

- o profili stref planistycznych,
- o gminnych standardów urbanistycznych,
- o obszarów uzupełnienia zabudowy.

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

- przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
 - o minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - o maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren.

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

- przy wydawaniu decyzji innych niż decyzja WZ (np. decyzji o pozwoleniu na budowę),

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

1.2 ZAKRES I CHARAKTER UZASADNIENIA

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

Część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

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

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

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

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

2 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Podstawy formalno-prawne sporządzenia Planu ogólnego gminy Tyszowce stanowią:

- Uchwała Nr VII/52/2024 Rady Miejskiej w Tyszowcach z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu ogólnego Gminy Tyszowce,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775).

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

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

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

W procesie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy **nie były uwzględniane budynki klasyfikowane jako:**

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

Do analizy wykorzystano dane dotyczące budynków pochodzące z bazy danych EGiB udostępnione przez Starostę Tomaszowskiego na wniosek (zgodnie z licencją nr GK.6642.2654.2024_0618_P z dnia 17.12.2024 r.), które obejmowały wektorowe dane dotyczące budynków położonych w granicach wiejskiej części gminy. Dane udostępnione przez Starostę Tomaszowskiego nie zawierały wektorowych danych dotyczących budynków w obszarze miasta. Dane te zostały uzupełnione danymi pochodzącymi z:

- bazy danych EGiB udostępniane przez właściwe PODGiK poprzez usługę WFS, które obejmowały dane dotyczące budynków położonych w granicach gminy (obiekty w granicach administracyjnych miasta) oraz budynków położonych poza granicami gminy – uzupełnienie dotyczyło budynków, które nie zostały wykazane w danych wektorowych udostępnionych na wniosek przez Starostę Tomaszowskiego,
- bazy danych BDOT10k udostępnianymi przez WODGiK w Lublinie (dane pozyskane 25.11.2024 r. i 20.01.2025 r.), które obejmowały dane dotyczące budynków położonych zarówno w granicach, jak i poza granicami gminy – uzupełnienie dotyczyło budynków, które nie zostały

wykazane w danych udostępnionych przez Starostę Tomaszowskiego oraz PODGiK poprzez usługę WFS.

W projekcie planu ogólnego gminy wyznaczono OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, które miały wpływ na proces optymalizacji granic OUZ. Obszar uzupełnienia zabudowy pomniejszono o tereny leżące w granicach stref otwartych (SO) oraz powiększono o dopuszczalną przepisami rozporządzenia OUZ powierzchnię powiększenia. Obszary uzupełnienia zabudowy mają na celu intensyfikację zabudowy w centrach miejscowości i uzupełnienie luk w pasmach istniejącej zabudowy w celu zapobiegania rozpraszaniu zabudowy oraz minimalizacji kosztów realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezbędnej do obsługi terenów budowlanych. W procesie wyznaczania granic OUZ przeprowadzonej stosownie do przepisów rozporządzenia OUZ, dokonano włączenia w granice OUZ tych działek lub części działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych i terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, pod warunkiem, że teren położony jest w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy w dozwolonych przepisami granicach umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu i nie będzie to powodowało powstania ryzyka rozpraszania zabudowy.

Zgodnie z § 2 ust. 5 rozporządzenia OUZ zasięg OUZ wyjściowego można powiększyć o dopuszczalną powierzchnię powiększenia wyliczoną zgodnie z poniższym wzorem, przy czym na użytkach rolnych klas I-III położonych poza granicami administracyjnymi miasta rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach OUZ przed zwężeniem¹, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad:

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

gdzie:

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

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

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

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

- powierzchnia OUZ przed zwężeniem (P_b): 6 501 052,34 m² (§ 1 ust. 1 pkt 1 – 3 rozporządzenia OUZ),
- powierzchnia OUZ (wyjściowa) (P_u): 2 423 829,82 m² (§ 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia OUZ),
- łączna maksymalna powierzchnia powiększenia OUZ (P_p): 1 019 305,63 m² (§ 2 ust. 5 rozporządzenia OUZ),
- powierzchnia OUZ (ostateczna): 2 495 043,47 m².

4 PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

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

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profile funkcjonalne stref planistycznych – tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego przypisanego do danego typu strefy oraz może obejmować wybrane tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego określone dla danego typu strefy,

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

- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w następujących strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR),
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż wynika to z przepisów rozporządzenia POG – w następujących strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC).

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie:

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

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

Podstawowymi elementami planu ogólnego są strefy planistyczne. Plan ogólny zawiera ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla (tj. w planie miejscowym i decyzji WZ), jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przy określaniu gminnych standardów urbanistycznych (stref planistycznych, wskaźników zagospodarowania) brano pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania, wnioski złożone na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p., dotychczasową politykę przestrzenną gminy przyjętą w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz przepisy rozporządzenia POG. Przy wyznaczaniu granic stref związanych z funkcją mieszkaniową (SW, SJ, SZ) kierowano się następującymi generalnymi zasadami: niedopuszczanie do powstawania zjawiska rozpraszania zabudowy, uzupełnianie luk w istniejącej zabudowie, kształtowanie zwartych, ciągłych struktur terenów osadniczych, minimalizowanie kosztów realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezbędnej do obsługi terenów budowlanych. Na wyznaczenie stref planistycznych – ich rodzaju i granic, miały wpływ uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, których sposób uwzględnienia opisano w rozdz. 5. W granicach gminy obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących fragmentaryczne części obszaru wiejskiego gminy i znaczną część obszaru miasta.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących planów miejscowych

Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały	Data uchwały
1.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o Nr geodezyjnych 666/12, 666/5 położonych w Tyszowcach przy ul. Wielkiej, drodze wojewódzkiej Nr 850 relacji Alojzów – Tomaszów Lubelski, na teren obsługi komunikacji samochodowej	XII/95/2007	2007-12-21
2.	W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Tyszowce i Mikulin – etap I	XXII/128/2012	2012-09-06

3.	W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tyszowce – etap II obejmujący tereny urbanizowane i zalesienia	XLIII/278/2014	2014-11-05
4.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach geodezyjnych Przewale i Zamłynie	XXXVII/240/2018	2018-03-20
5.	W sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Tyszowce i Mikulin – etap I	XLV/332/2023	2023-06-13

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

W planie wyznaczono 12 rodzajów stref, tj.:

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

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ – SW

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono na: obszarze, dla którego obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obszarze objętym zasięgiem OUZ, obszarze zabudowanym budynkiem wielorodzinnym z zabudową towarzyszącą. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego i przedstawiają się one następująco:

Oznaczenie stref	1SW
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy	-
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	30
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania, których ustalenia dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych, obszarach w zasięgu OUZ oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiącymi część składową zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej lub zabudowy jednorodzinnej. W przypadku wyznaczania granic stref w oparciu o ustalenia planu miejscowego w uzasadnionych przypadkach dokonano powiększenia ich granic w stosunku do granic wynikających z planu miejscowego w oparciu o: granice użytków gruntowych Br (grunty rolne zabudowane), B (tereny mieszkaniowe); zasięg istniejących zabudowań i stan zagospodarowania obejmując je w takich granicach, aby możliwe było ich racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie w przyszłości. Ze względu technikę w jakiej sporządzony został rysunek obowiązujących planów miejscowych (uchwalonych w latach 2007 – 2018), aktualność danych ewidencyjnych, zmianę przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz na fakt, że dopuszczalny profil funkcjonalnych strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zawiera tereny komunikacji, tereny wód w granice stref SJ włączono również, wyznaczone w planach miejscowych tereny komunikacji i tereny rowów melioracyjnych (wód powierzchniowych), co pozwoli skorygować i precyzyjnie wyznaczyć (z uwzględnieniem aktualnych danych ewidencyjnych) granice tego rodzaju przeznaczenia terenu na etapie zmiany/aktualizacji planów miejscowych. Zwarte obszary stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono w granicach administracyjnych miasta i jego centrum, natomiast mniejsze i rozproszone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono na terenach z istniejącą zabudową, której charakter wykazuje cechy zabudowy jednorodzinnej. W dalszym kroku uwzględniono obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie możliwe było z wykorzystaniem zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, nie powodowałoby rozpraszania zabudowy, zapewniając kontynuację funkcji. Obszary uzupełnienia zabudowy poszerzone w celu wyznaczenia w ich miejscu stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową zostały wyznaczone jedynie w terenach sąsiadujących z istniejącą zabudową, z zapewnionym dostępem do dróg publicznych. Ze względu na uwarunkowania, fizjonomię zabudowy zdelimitowanych stref oraz na ich położenie, w uzasadnionych przypadkach ustalono profil dodatkowy obejmujący teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	9SJ, 13SJ, 30SJ, 32SJ	6SJ, 7SJ, 28SJ	15SJ, 16SJ, 33SJ, 34SJ, 35SJ	2SJ, 10SJ, 17SJ, 22SJ, 23SJ, 31SJ, 37SJ, 38SJ, 39SJ	18SJ, 36SJ	1SJ, 19SJ	14SJ	21SJ, 25SJ	20SJ, 26SJ	27SJ, 29SJ	48SJ	
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej											
Profil dodatkowy	-			teren wód, teren zieleni naturalnej								
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	1,0	0,6	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6	1,0	1,0	0,8	

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	50	40	40	60	50	40	50	60	50	25
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	20	30	30	30	30	30	30	30	30	30

Oznaczenie stref	40SJ	41SJ, 43SJ, 45SJ	42SJ	44SJ	46SJ	47SJ	3SJ, 11SJ, 12SJ	4SJ, 5SJ
Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Profil dodatkowy	teren wód, teren zieleni naturalnej					teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej		teren wód, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	0,3	0,8	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	25	25	20	15	15	13	40	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	50	50	50	50	50	30	30

W przypadku stref: 6SJ, 7SJ, 28SJ – zgodnie z § 2. Ust. 3 rozporządzenia POG – przyjęto wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej równy wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej w obowiązującym, dla tych terenów, planie miejscowym (Uchwała Nr XLIII/278/2014 Rady Miejskiej w Tyszowcach z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tyszowce – etap II obejmujący tereny urbanizowane i zalesienia).

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono w pierwszej kolejności na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania, których ustalenia przeznaczają tereny pod zabudowę zagrodową i tym samym dopuszczają możliwość realizacji budynków mieszkalnych, obszarach w zasięgu OUZ oraz obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi stanowiącymi część składową zespołu zabudowań istniejącej zabudowy siedliskowej. W przypadku wyznaczania granic stref w oparciu o ustalenia planu miejscowego w uzasadnionych przypadkach dokonano powiększenia ich granic w stosunku do granic wynikających z planu miejscowego w oparciu o: granice użytków gruntowych Br (grunty rolne zabudowane), B (tereny mieszkaniowe); zasięg istniejących zabudowań i stan zagospodarowania obejmując je w takich granicach, aby

możliwe było ich racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie w przyszłości. W przypadkach gdy granica użytku gruntowego Br obejmującego istniejący budynek mieszkalny, wyznaczała obszar o parametrach nie gwarantujących możliwości racjonalnego zagospodarowania i użytkowania terenu stosownie do profilu funkcjonalnego strefy, granicę takiej strefy powiększono do niezbędnego minimum poza granice użytku Br/B, tak aby umożliwić zagospodarowanie zgodnie z potencjalnym przeznaczeniem terenu. Ze względu technikę w jakiej sporządzony został rysunek obowiązujących planów miejscowych (uchwalonych w latach 2007 – 2018), aktualność danych ewidencyjnych, zmianę przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz na fakt, że dopuszczalny profil funkcjonalnych strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową zawiera tereny komunikacji, tereny wód w granice stref SZ włączono również, wyznaczone w planach miejscowych tereny komunikacji i tereny rowów melioracyjnych (wód powierzchniowych), co pozwoli skorygować i precyzyjnie wyznaczyć (z uwzględnieniem aktualnych danych ewidencyjnych) granice tego rodzaju przeznaczeń terenu na etapie zmiany/aktualizacji planów miejscowych. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową wyznaczono przede wszystkim w granicach obszaru wiejskiego gminy. Strefy SZ wyznaczono również w granicach administracyjnych miasta i obejmują one istniejącą rozproszoną zabudowę zagrodową oraz zwarty obszar zabudowy o takich charakterze położony przy ul. Wielkiej pomiędzy strefami usług i gospodarczą. Obszary uzupełnienia zabudowy poszerzone w celu wyznaczenia w ich miejscu stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową zostały wyznaczone jedynie w terenach sąsiadujących z istniejącą zabudową, z zapewnionym dostępem do dróg publicznych. W dalszym kroku uwzględniono obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., a których pozytywne rozpatrzenie możliwe było z wykorzystaniem zasięgu OUZ i nie powodowałoby rozpraszania zabudowy. W granice strefy 52SZ włączono działkę nr 256/2, obr. ew. Perespa stanowiącą obszar założenia dworsko-ogrodowego w Perespie w związku ze stanowiskiem Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przedstawionego w procesie opiniowania i uzgodnień. W wyznaczonych strefach z zabudową zagrodową – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych, w tym klasy gruntów rolnych oraz położenia stref – w uzasadnionych przypadkach ustalono zakres terenów planistycznych w ramach profilu dodatkowego, w tym głównie tereny wielkotowarowej produkcji rolnej i tereny usług. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SZ-7SZ, 10SZ-14SZ, 17SZ, 20SZ-22SZ, 24SZ, 28SZ, 55SZ-60SZ, 62SZ, 65SZ-67SZ, 70SZ, 71SZ, 73SZ, 74SZ, 81SZ, 82SZ, 84SZ-93SZ, 96SZ, 97SZ, 99SZ, 105SZ-117SZ, 119SZ, 121SZ-124SZ, 127SZ, 128SZ, 131SZ, 133SZ, 135SZ-155SZ, 157SZ-160SZ, 163SZ-171SZ, 177SZ, 178SZ, 180SZ, 185SZ, 188SZ, 198SZ-217SZ, 220SZ, 235SZ, 237SZ-240SZ, 249SZ, 252SZ, 254SZ-260SZ, 262SZ-267SZ, 269SZ, 270SZ, 272SZ, 278SZ-281SZ	98SZ	104SZ	33SZ	68SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej			teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren zieleni naturalnej	teren usług, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,5	0,8

Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0		15,0	15,0	10,0	10,0	
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40		60	50	40	40	
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30		30	30	30	30	
Oznaczenie stref	15SZ, 16SZ, 18SZ, 19SZ, 23SZ, 25SZ-27SZ, 29SZ-32SZ, 34SZ, 38SZ-42SZ, 50SZ-52SZ, 64SZ, 69SZ, 118SZ, 175SZ, 179SZ, 250SZ, 275SZ	35SZ-37SZ, 43SZ, 49SZ, 53SZ, 54SZ, 61SZ, 63SZ, 77SZ-79SZ, 83SZ, 94SZ, 95SZ, 100SZ, 102SZ, 103SZ, 125SZ, 126SZ, 129SZ, 130SZ, 132SZ, 172SZ-174SZ, 189SZ, 196SZ, 197SZ, 241SZ-248SZ, 251SZ, 253SZ, 261SZ, 268SZ, 271SZ	75SZ, 80SZ, 101SZ, 120SZ, 134SZ	76SZ	156SZ	273SZ	274SZ, 276SZ, 277SZ
Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej						
Profil dodatkowy	teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód	teren lasu, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	40	50	40	40	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	30

STREFA USŁUGOWA – SU

Strefy usługowe wyznaczono na obszarach o takim przeznaczeniu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zabudowanych zabudową usługową. Przy wyznaczaniu stref usługowych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną m. in. uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Na określenie profilu dodatkowego poszczególnych stref usługowych miały wpływ: stan zagospodarowania, uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania kulturowe, zakres wnioskowanego przeznaczenia terenu. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania oraz przy uwzględnieniu możliwości realizacji zabudowy we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SU, 31SU, 32SU, 57SU, 58SU	2SU	21SU	12SU	45SU	64SU	3SU, 4SU			
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej									
Profil dodatkowy	teren składów i magazynów, teren wód	teren zieleni naturalnej					teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej			
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	1,2	1,2	0,6	0,8	0,5	0,8			
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	14,0	14,0	23,0	10,0	10,0	10,0			
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	40	50	40	40	20	40			
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	20	30	30	50	30			

Oznaczenie stref	5SU - 11SU, 18SU, 33SU, 34SU, 37SU - 39SU, 41SU, 43SU, 44SU, 47SU - 49SU, 54SU, 56SU, 59SU - 61SU	27SU	14SU, 15SU	17SU, 20SU, 25SU, 26SU, 29SU	62SU	35SU	36SU	13SU	51SU, 55SU	52SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej									
Profil dodatkowy	teren składów i magazynów							teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej		
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	0,8	1,0	0,6	0,2	0,8	0,8	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	10,0	12,0	12,0	12,0	10,0	10,0	9,0	12,0	10,0	10,0

Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	40	50	50	50	50	30	30	50	40	25
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30	30	30	50	30	30	30

Oznaczenie stref	16SU	30SU, 63SU	19SU	24SU	50SU	22SU, 23SU, 28SU	40SU	46SU	42SU	53SU	65SU
Profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej										
Profil dodatkowy	-										
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,5	1,5	0,8	0,8	0,8	1,0	0,6	0,6	1,2	0,2	1,0
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	10,0	10,0	35,0	10,0	10,0	14,0	20,0	14,0	7,0	10,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	50	80	60	50	40	50	40	40	40	20	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	30	30	30	20	60	50	20	60	20

W przypadku stref: 16SU, 17SU, 20SU, 21SU, 22SU, 23SU, 25SU, 26SU, 27SU, 28SU, 29SU, 30SU, 42SU, 63SU, 65SU – zgodnie z § 2. Ust. 3 rozporządzenia POG – przyjęto wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej równy wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej w obowiązującym, dla tych terenów, planie miejscowym (Uchwała Nr XLIII/278/2014 Rady Miejskiej w Tyszowcach z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tyszowce – etap II obejmujący tereny urbanizowane i zalesienia).

STREFA GOSPODARCZA – SP

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

Oznaczenie stref	1SP	2SP	5SP	3SP, 6SP	7SP	4SP
Profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Profil dodatkowy	teren usług					
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8	0,8	0,8	1,0	1,0	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	12,0	30	10,0	10,0	10	12,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	60	70	40	50	60	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20	20	20	20	20

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono na obszarach terenów rolnych ze zdecydowaną przewagą upraw polowych, nieznacznym udziałem terenów leśnych i obszarach zabudowanych zabudową o charakterze wielkotowarowej produkcji rolnej. Przy wyznaczaniu stref gospodarczych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SR, 2SR	3SR	4SR	5SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,7	0,7	0,7	0,7
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	10,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	60	60	40	60
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	60	30

Oznaczenie stref	6SR, 11SR - 13SR	9SR	10SR	15SR
Profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,7	0,7	0,7	0,8
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	15,0	15,0	30,0	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	60	60	70	40
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	30	30

STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej określony w profilu podstawowym dotyczy wyłącznie terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5 000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG) i na etapie sporządzenia planu miejscowego będzie można wyznaczyć tereny infrastruktury niezależnie od wyznaczonej w planie ogólnym strefy infrastrukturalnej. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w jednym przypadku ustalono inne rodzaje terenów planistycznych. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SI	2 – 8SI
Profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	
Profil dodatkowy	teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej	-
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	20	20

STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN

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

Oznaczenie stref	1SN, 3SN, 4SN	2SN	9SN	5SN, 6SN	7SN	8SN
Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Profil dodatkowy	-	teren usług sportu i rekreacji		teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	0,4	0,0	0,6	0,2	0,6
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	10,0	0,0	10	7,0	10
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	20	0	30	20	30
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	50	50	50	50	50	50

STREFA CMENTARZY – SC

Strefy cmentarzy wyznaczono na obszarach już zagospodarowanych pod ten cel terenów (czynnych i zamkniętych cmentarzy) oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji ujętych w profilu podstawowym i/lub profilu dodatkowym, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy. W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań społecznych i kulturowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego, które umożliwiają uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy cmentarzy obowiązkowo określa się wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w usług, a ich wielkości przyjęto przy uwzględnieniu możliwości

zagospodarowania we wszystkich rodzajach terenów ujętych w profilach funkcjonalnych stref. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SC	2SC, 4SC	3SC, 5SC, 7SC, 8SC	6SC	9SC
Profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Profil dodatkowy	teren usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-		teren zieleni naturalnej	
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,2	-	-	-	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	35,0	-	-	-	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	10	-	-	-	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	30	30	70	30	70

STREFA GÓRNICTWA – SG

Strefę górnictwa wyznaczono w granicach terenów górniczych, na obszarach, które zgodnie z ustaleniami planów miejscowych i polityką przestrzenną gminy przewidziany jest pod realizację tej funkcji oraz na działkach objętych wnioskami mieszkańców oraz właścicieli i użytkowników nieruchomości złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SG, 6SG	3SG - 5SG, 7SG, 10SG, 11SG	8SG
Profil podstawowy	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	teren wód, teren zieleni naturalnej	-	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	-
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	-
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	-
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	-	-

STREFA OTWARTA – SO

Strefy otwarte wyznaczono na obszarach terenów rolniczych, terenów lasów, terenów łąk, dolin rzecznych, zalesień i zadrzewień oraz wód powierzchniowych śródlądowych, form ochrony przyrody. Przy wyznaczaniu stref otwartych uwzględniono również politykę przestrzenną gminy determinowaną przede wszystkim rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, a także uwarunkowaniami infrastrukturalnymi i środowiskowymi oraz obszary objęte wnioskami mieszkańców, właścicieli i użytkowników nieruchomości oraz wnioskami instytucji złożonymi do planu na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p. W strefach otwartych ograniczono możliwości realizacji elektrowni

wiatrowych, elektrowni słonecznych i biogazowni. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1 – 12SO	13SO
Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy	-	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	0,5
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	15,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	50
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	30

STREFA KOMUNIKACYJNA – SK

Strefy komunikacyjne wyznaczono na obszarach zagospodarowanych na cele obsługi komunikacji oraz na obszarach terenów istniejących dróg publicznych klas: główna, zbiorcza obejmujących tereny w ich liniach rozgraniczających (działki drogowe). W ramach dodatkowego profilu stref – przy uwzględnieniu stanu zagospodarowania, uwarunkowań środowiskowych – w uzasadnionych przypadkach ustalono inne rodzaje terenów planistycznych, w tym tereny teren usług handlu detalicznego dla strefy 13SK. Wskaźniki określające parametry zabudowy określono w strefach dopuszczających w ramach profilu dodatkowego tereny w/w usług. Przyjęte profile i wskaźniki przedstawiają się następująco:

Oznaczenie stref	1SK - 11SK, 14SK - 17SK	12SK	13SK
Profil podstawowy	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy	teren drogi zbiorczej, teren wód, teren zieleni naturalnej	teren zieleni urządzonej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	-	-	0,2
Maksymalna wysokość zabudowy [m]	-	-	5,0
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	-	-	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	-	-	30

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

4.2.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

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

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

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

gdzie:

- ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%
- PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi
- P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Tabela 2. Dane statystyczne GUS³ przyjęte do obliczeń

Skrót	Opis	Wartość
LM	Liczba mieszkańców gminy wg stanu na 31.12.2024 r.	5 042 os.
LM ₂₀	Liczba mieszkańców gminy prognozowana na rok 2044	3 473 os.
PUM ₀	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wg stanu na 31.12.2024 r.	169 187 m ²
P ₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2024 r.	33,6 m ² /os.
P ₋₁₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2014 r.	29,0 m ² /os.
P ₋₂₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 31.12.2004 r.	26,3 m ² /os.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW – M₂₀

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

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

³ <https://bdl.stat.gov.pl/bdl>

Zgodnie z prognozą demograficzną Głównego Urzędu Statystycznego⁴ liczba ludności gminy Tyszowce w 2044 r. będzie wynosić 3 473 osób.

$$M_{20} = 3\,473 \text{ os.} \times 1,05 = \mathbf{3\,647 \text{ os.}}$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ – P₂₀

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

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

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

gdzie:

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

$$P_{20} = 3 \times 33,6 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 29,0 \text{ m}^2/\text{os.} = 42,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

lub

$$P_{20} = 2 \times 33,6 \text{ m}^2/\text{os.} - 26,3 \text{ m}^2/\text{os.} = 40,9 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Do dalszych analiz przyjmuje się **P₂₀ = 42,8 m²**.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ – ZAP

$$ZAP = 3\,647 \text{ os.} - \frac{169\,187 \text{ m}^2}{42,8 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{-306 \text{ os.}}$$

Zgodnie z §3 ust. 9 rozporządzenia POG w przypadku gminy Tyszowce, której liczba mieszkańców (wg stanu na 31.12.2024 r. zgodnie z danymi GUS) wynosiła 5 042 os., gdy wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie to wynosi 1 000 osób, więc do dalszych analiz przyjęto:

$$ZAP = \mathbf{1\,000 \text{ os.}}$$

4.2.2 Chłonność terenów niezabudowanych

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

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

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

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

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

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

Na podstawie wielokryterialnej analizy stanu zagospodarowania, jako **tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie** przyjęto działki lub części działek położone w granicach poszczególnych stref SW, SZ, SJ:

- na których nie ma zlokalizowanego żadnego budynku lub części budynku,
- niebędące działkami drogowymi dróg publicznych i wewnętrznych,
- działki z istniejącymi budynkami niemieszkalnymi, których parametry fizyczne i/lub stan zagospodarowania (zabudowy) umożliwiają realizację budynku mieszkalnego.

W przypadku gdy działki, które znalazły się w granicach stref SW, SJ, SZ posiadają parametry fizyczne (szerokość, długość, kształt) uniemożliwiające zabudowę budynkiem mieszkalnym i racjonalne zagospodarowanie terenu, w tym działki, które zgodnie z danymi ewidencyjnymi stanowią użytki rolne oznaczone jako W (grunty pod rowami),

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

Analizy i obliczenia chłonności terenów niezabudowanych przeprowadzono z podziałem na część miejską i wiejską obszaru gminy, ze względu na fizjonomię terenów zabudowanych i planowany rodzaj stref.

Chłonności terenów niezabudowanych wyliczono na podstawie poniższych danych i wskaźników:

	strefy SW [m ²]		strefy SZ [m ²]		strefy SJ [m ²]	
	miasto	obsz. wiejski	miasto	obsz. wiejski	miasto	obsz. wiejski
<i>Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach wyznaczonych stref</i>	3243,91	-	4623,22	2932905,68	277490,58	5207,17
<i>Powierzchnia terenów zabudowanych w granicach wyznaczonych stref</i>	17102,79	-	51125,90	5034415,77	785001,77	2368,29
<i>Powierzchnia kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków w granicach wyznaczonych stref</i>	5252,37	-	4933,97	417876,38	141540,84	401,78
<i>Powierzchnia kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych w granicach wyznaczonych stref</i>	4132,74	-	1793,41	163706,54	93414,79	401,78
<i>Powierzchnia terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) w granicach wyznaczonych stref</i>	6014,61	-	23199,83	1987504,02	573394,04	1399,03
<i>Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego</i>	0,7					

Powierzchnie kondygnacji nadziemnych budynków, w tym budynków mieszkalnych wyliczone zostały na podstawie danych pochodzących z bazy danych BDOT10k (ze względu na jednorodne pokrycie tymi danymi całego obszaru gminy) w zakresie powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji budynków oraz pomiarów powierzchni zabudowy budynków, jako iloczyn tych wartości.

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

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

Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dokonano w sposób przedstawiony poniżej, w kolejno następujących po sobie krokach.

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

- w granicach stref SW
 - w granicach miasta 0,79
 - w obszarze wiejskim gminy -
- w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 0,36
 - w obszarze wiejskim gminy 0,39
- w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 0,66
 - w obszarze wiejskim gminy 1,00

Na podstawie stosunku sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków i sumy powierzchni terenów zabudowy wg pokrycia terenu (BDOT10k) w granicach stref SW, SZ i SJ określona została intensywność zabudowy, która kształtuje się następująco:

- w granicach stref SW
 - w granicach miasta 0,87
 - w obszarze wiejskim gminy -
- w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 0,21
 - w obszarze wiejskim gminy 0,21
- w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 0,25
 - w obszarze wiejskim gminy 0,29

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

- w granicach stref SW
 - w granicach miasta 0,35
 - w obszarze wiejskim gminy -
- w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 0,45
 - w obszarze wiejskim gminy 0,39

- w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 0,73
 - w obszarze wiejskim gminy 0,59

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

- w granicach stref SW
 - w granicach miasta 1140,80 m²
 - w obszarze wiejskim gminy - m²
- w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 2097,92 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 1157862,62 m²
- w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 202689,29 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 3076,06 m²

Następnie, na podstawie danych dotyczących powierzchni luk w zabudowie pod tereny zabudowy mieszkaniowej i wskaźnika intensywności zabudowy w granicach stref SW, SZ i SJ określono sumę powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SW
 - w granicach miasta 996,22 m²
 - w obszarze wiejskim gminy - m²
- w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 446,17 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 243442,75 m²
- w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 50033,33 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 883,39 m²

Następnie, na podstawie danych dotyczących powierzchni całkowitej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie i wskaźnika proporcji między funkcją mieszkaniową a pozostałymi funkcjami w granicach stref SW, SZ i SJ określono sumę powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych możliwych do zrealizowania w granicach terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, które kształtują się następująco:

- w granicach stref SW
 - w granicach miasta 783,86 m²
 - w obszarze wiejskim gminy - m²
- w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 162,17 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 95370,72 m²
- w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 33021,23 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 883,39 m²

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

- w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 548,70 m²
 - w obszarze wiejskim gminy - m²
- w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 113,52 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 66759,50 m²
- w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 23114,86 m²
 - w obszarze wiejskim gminy 618,37 m²

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

- w granicach stref SW
 - w granicach miasta 13 os.
 - w obszarze wiejskim gminy - os.
- w granicach stref SZ
 - w granicach miasta 3 os.
 - w obszarze wiejskim gminy 1560 os.
- w granicach stref SJ
 - w granicach miasta 540 os.
 - w obszarze wiejskim gminy 14 os.
- **Suma chłonności luk w zabudowie w granicach stref SW, SZ, SJ 2130 os.**

Wyliczona suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach: SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) wyznaczonych zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p. **wynosi 2 130 os. co stanowi 213% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, a tym samym spełnia warunek, o którym mowa w art. 13d ust. 2 u.p.z.p., a tym samym przewyższa dopuszczalną wartość zapotrzebowania wynoszącą 1 300 os. (130%), o której mowa w art. 13d ust. 2 u.p.z.p.**

W związku z powyższym, zgodnie z art. 13d ust. 3 nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref SW, SJ, SZ obejmujących tereny niezabudowane i zwiększających chłonność terenów niezabudowanych na innych obszarach gminy, niż te, których przyczyny wyznaczenia opisano w rozdz. 4.1.

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

5.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Przepis art. 13b pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego”, wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r. Ponadto art. 51 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) wskazuje, że „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”.

Gmina posiada Strategię Rozwoju Gminy Tyszowce na lata 2021-2030 przyjętą Uchwałą Nr XXXVIII/278/2022 Rady Miejskiej w Tyszowcach z dnia 28 października 2022 r. Została ona opracowana na mocy nieobowiązujących już przepisów i nie spełnia wymogów ustawowych odnośnie do części dotyczącej modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Zgodnie z przepisami art. 10e ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zgodnym ze stanem prawnym na dzień sporządzenia i uchwalania planu ogólnego gminy, strategia winna określać m.in.:

- model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni,
- ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

Powyższe wymogi odnośnie do zawartości dokumentu strategii zostały wprowadzone przepisami ustawy reformującej system planowania przestrzennego, tj. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U.2023.1688) zmieniającej m.in. ustawę o samorządzie gminnym z dniem 24 września 2023 r. W obecnym stanie formalno-prawnym nie ma obowiązku posiadania przez gminę strategii rozwoju spełniającej ww. wymogi – do 30 czerwca 2026 r. jest to dokument o charakterze fakultatywnym. Po 1 lipca 2026 r. gminy będą miały obowiązek posiadania strategii spełniającej wymogi art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

5.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 r. określa ustalenia, zgodnie z którymi:

- gmina Tyszowce położona jest w strefie wyżynnej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie standardów urbanistycznych dla stref SR, SO, SZ służących utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych oraz preferencji rozwojowych strefy, przy zachowaniu naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważonego rozwoju gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących,
- przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym, co zostało uwzględnione przede wszystkim poprzez określenie standardów urbanistycznych obejmujących strefy SO uwzględniające zasadę podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych, funkcjonowanie kluczowych w skali krajowej i regionalnej ekosystemów leśnych oraz ostoji przyrody,
- przez teren gminy przebiegają powiązania transportowe o znaczeniu regionalnym wzmacniające spójność regionalną, oparte o drogę wojewódzką nr 850 Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów, co zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych obejmujących te powiązania,
- gmina położona jest w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym, tj. w: większym obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych oraz przygranicznym obszarze funkcjonalnym w strefie zewnętrznej, a także w obszarze funkcjonalnym rozwoju gospodarki żywnościowej o znaczeniu regionalnym, co zostało uwzględnione poprzez:
 - wyznaczenie stref komunikacyjnych w oparciu o główne ciągi komunikacyjne służące wzmacnianiu powiązań funkcjonalnych z lokalnymi ośrodkami rozwoju oraz zwiększaniu dostępności w relacjach krajowych i regionalnych, rozwój infrastruktury technicznej i transportowej,
 - wyznaczenie stref gospodarczych oraz stref produkcji rolniczej i stref otwartych głównie na gruntach rolnych chronionych, co będzie sprzyjało tworzeniu warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce, produkcji roślinnej, rozwojowi bazy przetwórstwa rolno-spożywczego oraz rozwojowi agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich.

5.3 FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Występujące na terenie gminy formy ochrony przyrody przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Wykaz form ochrony przyrody w granicach gminy

Lp.	Forma ochrony	Nazwa	Kod
1	rezerwat przyrody	Skarpa Dobużańska	PL.ZIPOP.1393.RP.562
2	obszar natura 2000	Dobużek	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH060039.H
3	obszar natura 2000	Dolina Sieniochy	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH060025.H
4	obszar natura 2000	Pastwiska nad Huczwą	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH060014.H
5	obszar natura 2000	Adelina	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH060084.H
6	obszar natura 2000	Zlewnia Górnej Huczwy	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB060017.B
7	obszar natura 2000	Ostoja Tyszowiecka	PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB060011.B

Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>

Ww. formy ochrony przyrody położone są głównie w strefach otwartych lub produkcji rolniczej, tj.:

- rezerwat przyrody położony jest w całości w granicach strefy otwartej (9SO),
- obszary Natura 2000 w przeważającej części położone są w granicach stref otwartych i terenów produkcji rolniczej, przy czym:
 - obszar Natura 2000 Dolina Sieniochy w znacznej większości położony jest w granicach strefy otwartej, natomiast w niewielkich fragmentach położony jest w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową z istniejącą zabudową siedliskową,
 - obszar Natura 2000 Pastwiska nad Huczwą we fragmentach obejmuje zainwestowane obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy usługowej i strefy infrastrukturalnej, a także częściowo strefę produkcji rolniczej 14SR i strefę otwartą 13SO, której profil dodatkowy zawiera teren biogazowni, co związane jest z zmierzaniem inwestycyjnym Gminy,
 - obszar Natura 2000 Ostoja Tyszowiecka przebiega równoleżnikowo przez środkową część gminy, obejmując głównie strefy otwarte, a także strefy urbanizacji ukształtowane istniejącym zainwestowaniem,
 - obszar Natura 2000 Zlewnia Górnej Huczwy obejmuje głównie fragment południowej dolinnej części gminy, w obszarze której wyznaczono strefę otwartą, a także strefy urbanizacji ukształtowane istniejącym zainwestowaniem,
 - obszar Natura 2000 Adelina w granicach gminy położony jest w obszarze strefy otwartej.

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

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego w granicach gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodziową wyznaczone dla rz. Huczwy. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, to obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się głównie w strefach otwartych oraz fragmentarycznie w granicach stref dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej w przypadku istniejącej już zabudowy. Na obszarach, na których zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi wyznaczone są tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej lub inne i nie są obecnie zainwestowane, ustalenia planu ogólnego ograniczają możliwość realizacji zabudowy kubaturowej poprzez określenie w takich lokalizacjach stref otwartych. Na terenach zainwestowanych, z istniejącą zabudową kubaturową położonych w zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego granice stref dopuszczających tereny zabudowy kubaturowej ograniczono do niezbędnego minimum, a wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy określono w dostosowaniu do obecnego zainwestowania.

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe (https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPGW).

5.5 OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Największe kompleksy gruntów rolnych zmeliorowanych występują w północnej części gminy w rejonie wsi Perespa, Kazimierówka, Czermno i Wakijów, a także tereny na zachód od miasta, tj. rejony wsi: Marysin, Przewale, Wojciechówka i Zamłynie i pozostają w zdecydowanej większości w granicach stref otwartych i produkcji rolniczej.

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

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

5.7 STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez PGW Wody Polskie ZZ w Białej Podlaskiej na terenie gminy zlokalizowanych jest 10 stref ochrony bezpośredniej dla ujęć wody. W granicach strefy ochrony bezpośredniej obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody znajdują się w granicach stref infrastrukturalnych, stref usług, produkcji rolniczej, gospodarczej.

5.8 OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

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

Gmina położona jest w zasięgu GZWP 407 Niecka lubelska (Chełm - Zamość), dla którego nie zostały wyznaczone obszary ochronne.

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

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego udostępnianymi poprzez bazę MIDAS, w granicach gminy zlokalizowanych jest 8 udokumentowanych złóż kopaliny wpisanych do bilansu zasobów, w tym 6 złóż kruszyw naturalnych (Przewale, Przewale dz. 80, 84, Tyszowce, Wojciechówka 2, Wojciechówka dz.195 i Wojciechówka dz.204), 1 złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej (Tyszowce i Tyszowce-1). W przypadku 6 złóż ich eksploatacja została zaniechana.

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

Tabela 4. Udokumentowane złoża kopaliny w granicach gminy

Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Opis położenia
KN	6406	Przewale	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Przewale, cz. dz. 126/1
KN	21414	Przewale dz. 80, 84	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Przewale, dz. 80 i cz. dz. 84
IB	6567	Tyszowce	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Tyszowce
KN	7570	Tyszowce	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Tyszowce, dz. 349, 350, cz. dz. 351

IB	10812	Tyszowce-1	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Tyszowce
KN	20683	Wojciechówka 2	[E] złożo zagospodarowane	Wojciechówka, dz. 262/1, 262/2
KN	6015	Wojciechówka dz.195	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Wojciechówka dz.195-200, 156/1
KN	4818	Wojciechówka dz.204	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Wojciechówka

Źródło: System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>

5.10 TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego udostępnianymi poprzez bazę MIDAS, w granicach gminy zlokalizowane są 4 obszary górnicze (Wojciechówka 2, Tyszowce 1, Przewale i Tyszowce A) i 4 tereny górnicze (Wojciechówka 2, Tyszowce 1, Przewale i Tyszowce A). W granicach terenów górniczych wyznaczono strefy górnicze. Na terenach występowania złóż, których eksploatacja została zaniechana i nie posiadają wyznaczonych terenów i obszarów górniczych nie wyznaczono stref górnictwa.

Tabela 5. Wykaz obszarów i terenów górniczych w granicach gminy

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Położenie	Złoża	Teren górniczy
Wojciechówka 2	10-3/12/1139	Wojciechówka, dz. 262/1, 262/2	Wojciechówka 2 KN 20683	Wojciechówka 2 [10-3/12/1139]
Tyszowce 1	10-3/5/353	Tyszowce, dz. 1289	Tyszowce-1 IB 10812	Tyszowce 1 [10-3/5/353]
Przewale	XLVIII/1/1	Przewale, dz. 126/1	Przewale KN 6406	Przewale [XLVIII/1/1]
Tyszowce A	10-3/12/1201	Tyszowce, dz. 349, 350, 351	Tyszowce KN 7570	Tyszowce A [10-3/12/1201]

Źródło: System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>

5.11 OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

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

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

W granicach gminy zlokalizowane są 4 zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i 2 zabytki wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego (tab. 6). Zabytki ujęte wojewódzkiej ewidencji zabytków przedstawia tab. 7, w której ujęte są również zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego, tj. kościół greckokatolicki, ob. rzym.-kat. Parafii p.w. Przemienienia Pańskiego w Czartowcu (nr rej. A/1542), cerkiew grekokatolicka parafialna p.w. Michała Archanioła, ob. kościół rzymskokatolicki parafialny w Perespie (nr rej. A/1512), cmentarz przykościelny, d. przycerkiewny oraz cmentarz grzebalny w Perespie (nr rej. A/1512), dzwonnica w Perespie (nr rej. A/1512), zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Leonarda w Tyszowcach (nr rej. A/1099), kościół parafialny p.w. Św. Leonarda (nr rej. A/1099), dzwonnica w zespole kościelnym p.w. Św. Leonarda (nr rej. A/1099), kapliczka pn. przy kościele parafialnym (nr rej. A/1099), kapliczka zach. przy kościele parafialnym (nr rej. A/1099), kapliczka pd. przy kościele parafialnym (nr rej. A/1099), kapliczka wsch. przy kościele parafialnym (nr rej. A/1099). Zgodnie z zarządzeniem Nr 165/2019 Burmistrza Tyszowiec w gminnej ewidencji zabytków znajdowało się zabytki wymienione w tab. 8, w tym zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego. Stanowiska archeologiczne zaewidencjonowane w ramach AZP zgodnie z danymi zamieszczonymi na portalu mapy.zabytek.gov.pl, zlokalizowane na terenie gminy

przedstawia tabela 9. Przy określaniu standardów urbanistycznych w planie ogólnym uwzględniono fakt występowania obiektów zabytkowych poprzez dobór stref planistycznych, zakresu profili funkcjonalnych dodatkowych w dostosowaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania danego terenu jak i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Dobór wskaźników dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w strefach występowania obiektów zabytkowych, uwzględnia obecną formę i gabaryty obiektów nie kolidując tym samym z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków.

Tabela 6. Zabytki rejestrowe w granicach gminy

Miejscowość	Zakres wpisu	Nr rejestru
Czartowiec	- zespół kościelny: kościół paraf. rzymskokat. pw. Przemienienia Pańskiego (d. cerkiew greckokat.), cmentarz kościelny z drzewostanem, na działce wskazanej w dec., w gran. cmentarza kościelnego wg zał. planu	A/1542
Perespa	- kościół paraf. rzymskokat. pw. św. Michała Archanioła (d. cerkiew greckokat.), dzwonnica, cmentarz przykościelny - w gran. ogrodzenia	A/1512
Tyszowce	zespół kościelny: kościół paraf. rzymskokat. pw. św. Leonarda, kapliczka, dzwonnica, dwie kapliczki drewniane, cmentarz kościelny z drzewostanem, na działce wskazanej w dec., w gran. wg zał. mapy	A/1099
Tyszowce	- cmentarz grzebalny rzymskokat., wraz z drzewostanem i nagrobkami (według wykazu w karcie cmentarza) oraz wszystkimi nagrobkami kamiennymi i żeliwnymi sprzed 1939 r., w gran. działki wskazanej w dec., wg zał. mapy i karty cmentarza	A/1578
Czermno	grodzisko z wałami ziemnymi	C/84
Tyszowce	cmentarzysko kurhanowe na stanowisku nr 3 (6 kurhanów), na działkach wskazanych w decyzji, w granicach wg opisu	C/108

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

Tabela 7. Zabytki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

Miejscowość	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków
Czartowiec	061812_5.0002.211/6	Kościół greckokatolicki, ob. rzym.-kat. Parafii p.w. Przemienienia Pańskiego	A/1542
Czartowiec	061812_5.0002.111	Cmentarz rzymsko-katolicki	
Czartowiec		Założenie dworsko-ogrodowe (nie istnieje)	
Klątwy	061812_5.0007.166	Cmentarz prawosławny	
Klątwy	061812_5.0007.346	Cmentarz greko-katolicki	
Mikulin	061812_5.0009.42/51	Cmentarz prawosławny	
Perespa	061812_5.0011.709/2 061812_5.0011.709/1	Cerkiew grekokatolicka parafialna p.w. Michała Archanioła, ob. kościół rzymskokatolicki parafialny	A/1512
Perespa	061812_5.0011.709/2 061812_5.0011.709/1	Cmentarz przykościelny, d. przycerkiewny oraz cmentarz grzebalny	A/1512
Perespa	061812_5.0011.709/1	Dzwonnica	A/1512
Perespa	061812_5.0011.656 061812_5.0011.656/51	Cmentarz rzymsko-katolicki	
Perespa	061812_5.0011.363	Cmentarz prawosławny	
Perespa	061812_5.0011.258/8	Założenie dworsko-ogrodowe	
Podbór	061812_5.0012.66	Krzyż	
Przewale	061812_5.0013.536/1 061812_5.0013.536/2	Założenie dworsko-ogrodowe	
Tyszowce	061812_4.0016.1609	Zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Leonarda	A/1099
Tyszowce	061812_4.0016.1609	Kościół parafialny p.w. Św. Leonarda	A/1099
Tyszowce	061812_4.0016.1609	Dzwonnica w zespole kościelnym p.w. Św. Leonarda	A/1099
Tyszowce	061812_4.0016.1609	Kapliczka pn. przy kościele parafialnym	A/1099
Tyszowce	061812_4.0016.1609	Kapliczka zach. przy kościele parafialnym	A/1099

Tyszowce	061812_4.0016.1609	Kapliczka pd. przy kościele parafialnym	A/1099
Tyszowce	061812_4.0016.1609	Kapliczka wsch. przy kościele parafialnym	A/1099
Tyszowce	061812_4.0016.903/1	Cmentarz żydowski	
Tyszowce	061812_4.0016.1476 061812_4.0016.1475 061812_4.0016.1472 061812_4.0016.1460/3 061812_4.0016.1460/4 061812_4.0016.1460/6 061812_4.0016.1460/7 061812_4.0016.1459/4 061812_4.0016.1458 061812_4.0016.1448 061812_4.0016.1449/1 061812_4.0016.1449/2 061812_4.0016.1440 061812_4.0016.1473/4 061812_4.0016.1473/3 061812_4.0016.1473/2 061812_4.0016.1473/6 061812_4.0016.1473/5 061812_4.0016.1474	Cmentarz żydowski stary	
Tyszowce	061812_4.0016.1420	Cmentarz rzymsko-katolicki	
Wakijów	061812_5.0017.133	Cmentarz prawosławny	

Źródło: Wojewódzka ewidencja zabytków, <https://wkz.lublin.pl/wykazy/>

Tabela 8. Zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	Nr działki	Rodzaj zabytku	Dataowanie	Forma Ochrony
Czartowiec	211/7	Kapliczka przydrożna murowana z cegły, zwieńczona dachem z krzyżem żel.	Koniec XIX wieku	GEZ
Czartowiec	211/6	Kościół paraf. rzymskokat. pw. Przemienienia Pańskiego (d. cerkiew greckokat.)	1848-1855 rok	rej. zabytków
Czartowiec	211/6	Cmentarz kościelny z drzewostanem	druga poł. XIX wieku	rej. zabytków
Czartowiec	111	Cmentarz Rzymsko - katolicki	XIX wiek	WEZ
Czartowiec		Założenie dworsko ogrodowe	XVIII wiek	WEZ
Czartowczyk	36	Krzyż kamienny na postumencie,	Pierwsza dekada XX wieku	GEZ
Czartowczyk	605	Kapliczka przy dr. wojewódzkiej nr 850, murowana	1905 rok	WEZ
Czermno	258/1	Krzyż kamienny na postumencie, plac przy dawnej szkole podstawowej	1942 rok	GEZ
Czermno	138	Krzyż kamienny na postumencie	Lata 40 te XX wieku	GEZ
Czermno	49	Krzyż żelazny na postumencie kolumnowym	1914-1916 r.	GEZ
Kaliwy	147/4	Krzyż kamienny na postumencie, przy dr. Woj. Nr. 850	Lata 50 – te XX wieku	GEZ
Klątwy	16/3	Kurhan, kopiec szwedzki	XVII wiek	GEZ
Klątwy	346	Cmentarz greckokatolicki (nieczynny)	XVIII wiek	WEZ
Klątwy	227/1	Kapliczka murowana z figurą	Lata 30 –te XX wieku	GEZ
Klątwy	166	Cmentarz prawosławny (nieczynny)	XIX wiek	WEZ
Marysin	505	Kapliczka murowana z figurą	Lata 20 –te XX wieku	GEZ
Marysin	413/2	Krzyż kamienny na postumencie	Lata 30 te- XX wieku	GEZ
Mikulin	42/51	Cmentarz prawosławny (nieczynny)	XVIII wiek	WEZ

Miejscowość	Nr działki	Rodzaj zabytku	Datowanie	Forma Ochrony
Perespa	195/7	Kapliczka przydrożna	przed 1939 r.	WEZ
Perespa	709/1	Dzwonnica	1827 rok	rej. zabytków
Perespa	709/2	Cmentarz przykościelny w granicach ogrodzenia	pierwsza poł. XIX wieku	rej. zabytków
Perespa	709/2	Kościół paraf. rzymskokat. pw. św. Michała Archanioła	1807-1827 rok	rej. zabytków
Perespa	363	Cmentarz prawosławny (nieczynny)	XIX wiek	WEZ
Perespa	656	Cmentarz rzymskokatolicki	XIX wiek	WEZ
Perespa	362/2	Kapliczka przydrożna murowana	Druga połowa XIX wieku	GEZ
Perespa	834	Krzyż kamienny na postumencie	1905 rok	GEZ
Perespa Poddębnie	256/2	Założenie dworsko-ogrodowe	XVIII wiek	WEZ
Podbór	70/1	Krzyż drewniany	1947 rok	rej. zabytków
Przewale	401	Krzyż kamienny na postumencie	Lata 40-te XX wieku	GEZ
Przewale	213	Figura kamienna na postumencie	Lata 30-te XX wieku	GEZ
Przewale	536/1	Park podworski	XVIII wiek	WEZ
Soból	55	Krzyż żelazny na postumencie	1918 rok	GEZ
Tyszowce Dębina	664/6	Mogiła powstańców styczniowych	1863 rok	GEZ
Tyszowce	918	Krzyż drewniany przydrożny, ul. 3 Maja	1863 rok	GEZ
Tyszowce	903/1	Cmentarz żydowski ul. 3 Maja (nieczynny)	Druga połowa XIX wieku	WEZ
Tyszowce	1474	Cmentarz żydowski „stary” (nieistniejący) ul. Kościelna	Początek XVII wieku	WEZ
Tyszowce	1506	Krzyż żelazny na postumencie, ul. Kościelna	Druga połowa XIX wieku	GEZ
Tyszowce	1301/2	Kapliczka murowana z figurą św. Antoniego, ul. Kościelna	Pierwsza dekada XX wieku	GEZ
Tyszowce	1475	Figura kamienna na postumencie, ul. Kościelna	1908 rok	GEZ
Tyszowce	1609	Kościół parafialny pw. Św. Leonarda	1868-1870 r.	rej. zabytków
Tyszowce	1609	Dzwonnica	1907 rok	rej. zabytków
Tyszowce	1609	Kapliczka ptn. przy kościele	20,30 –te lata XX wieku	rej. zabytków
Tyszowce	1609	Kapliczka poł. przy kościele	I ćw. XX wieku	rej. zabytków
Tyszowce	1609	Kapliczka wsch. przy kościele	20,30 –te lata XX wieku	rej. zabytków
Tyszowce	1609	Kapliczka zach. przy kościele	20,30 –te lata XX wieku	rej. zabytków
Tyszowce	1437	Krzyż murowany na postumencie, plac plebanii	lata 50 te XX wieku	GEZ
Tyszowce	1737	Cmentarz i plac przykościelny w granicach ogrodzenia, ul. Jurydyka	XV wiek	GEZ
Tyszowce	1420	Cmentarz grzebalny rzymskokat., wraz z drzewostanem i nagrobkami kamiennymi i żeliwnymi sprzed 1939 r., w gran. działki	Druga połowa XIX wieku	rej. zabytków
Tyszowce	663/3	Figura kamienna na postumencie, ul. Wielka	Lata 50 –te XX wieku	GEZ
Wakijów	133	Cmentarz prawosławny (nieczynny)	XIX wiek	WEZ
Wakijów	116/4	Krzyż murowany na postumencie	Lata 50 - te XX wieku	GEZ

Miejscowość	Nr działki	Rodzaj zabytku	Datowanie	Forma Ochrony
Wakijów	94/2	Krzyż murowany na postumencie	Łata 20 - te XX wieku	GEZ
Wojciechówka	152	Krzyż murowany na postumencie	1958 rok	GEZ
Wojciechówka	154	Krzyż murowany na postumencie	1957 rok	GEZ
Wojciechówka	25	Kapliczka z figurą na postumencie	1926 rok	GEZ
Zamłyńie	56	Krzyż murowany na postumencie	Początek XX wieku	GEZ
Zamłyńie	392	Krzyż choleryczny	początek XIX wieku	GEZ
Zamłyńie	89/1	Krzyż żelazny na postumencie	Druga połowa XIX wieku	GEZ
Zamłyńie	94	Krzyż żelazny na postumencie	Druga połowa XIX wieku	GEZ

Tabela 9. Stanowiska archeologiczne w granicach gminy

Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.	Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.
Czartowczyk	91-91	1	1	Czartowczyk	91-91	46	46
Czartowczyk	91-91	10	10	Czartowczyk	91-91	47	47
Czartowczyk	91-91	11	11	Czartowczyk	91-91	48	48
Czartowczyk	91-91	12	12	Czartowczyk	91-91	49	49
Czartowczyk	91-91	13	13	Czartowczyk	91-91	5	5
Czartowczyk	91-91	14	14	Czartowczyk	91-91	50	50
Czartowczyk	91-91	15	15	Czartowczyk	91-91	51	51
Czartowczyk	91-91	16	16	Czartowczyk	91-91	52	52
Czartowczyk	91-91	17	17	Czartowczyk	91-91	53	53
Czartowczyk	91-91	18	18	Czartowczyk	91-91	54	54
Czartowczyk	91-91	19	19	Czartowczyk	91-91	55	55
Czartowczyk	91-91	2	2	Czartowczyk	91-91	56	56
Czartowczyk	91-91	20	20	Czartowczyk	91-91	6	6
Czartowczyk	91-91	21	21	Czartowczyk	91-91	7	7
Czartowczyk	91-91	22	22	Czartowczyk	91-91	8	8
Czartowczyk	91-91	23	23	Czartowczyk	91-91	9	9
Czartowczyk	91-91	24	24	Czartowiec	91-91	109	9
Czartowczyk	91-91	25	25	Czartowiec	91-92	1	1
Czartowczyk	91-91	26	26	Czartowiec	91-92	71	2
Czartowczyk	91-91	27	27	Czartowiec	91-92	78	3
Czartowczyk	91-91	28	28	Czartowiec	91-92	79	4
Czartowczyk	91-91	29	29	Czartowiec	91-92	80	5
Czartowczyk	91-91	3	3	Czartowiec	92-91	120	10
Czartowczyk	91-91	30	30	Czartowiec	92-92	11	2
Czartowczyk	91-91	31	31	Czartowiec	92-92	12	3
Czartowczyk	91-91	32	32	Czartowiec	92-92	6	1
Czartowczyk	91-91	33	33	Czartowiec Kol.	91-92	68	1
Czartowczyk	91-91	34	34	Czartowiec Kol.	91-92	69	2
Czartowczyk	91-91	35	35	Czartowiec Kol.	91-92	70	3
Czartowczyk	91-91	36	36	Czartowiec Kol.	91-92	95	4
Czartowczyk	91-91	37	37	Czermno	89-92	112	10
Czartowczyk	91-91	38	38	Czermno	89-92	113	11
Czartowczyk	91-91	39	39	Czermno	89-92	114	12
Czartowczyk	91-91	4	4	Czermno	89-92	115	13
Czartowczyk	91-91	40	40	Czermno	89-92	116	14
Czartowczyk	91-91	41	41	Czermno	89-92	118	15
Czartowczyk	91-91	42	42	Czermno	89-92	119	16
Czartowczyk	91-91	43	43	Czermno	89-92	120	17
Czartowczyk	91-91	44	44	Czermno	89-92	122	18
Czartowczyk	91-91	45	45	Czermno	89-92	160	19

Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.	Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.
Czermno	89-92	162	20	Gliniska	91-92	16	2
Czermno	89-92	163	21	Gliniska	91-92	17	3
Czermno	89-92	164	22	Gliniska	91-92	18	4
Czermno	89-92	165	23	Gliniska	91-92	19	5
Czermno	89-92	50	24	Gliniska	91-92	20	6
Czermno	89-92	51	25	Gliniska	91-92	21	7
Czermno	89-92	52	26	Kazimierówka	89-91	177	2
Czermno	89-92	98	8	Kazimierówka	89-91	178	3
Czermno	89-92	99	9	Kazimierówka	89-91	179	4
Czermno	90-92	1	1	Kazimierówka	89-91	180	5
Czermno	90-92	10	64	Kazimierówka	89-92	103	7
Czermno	90-92	18	35	Kazimierówka	89-92	169	8
Czermno	90-92	19	36	Kazimierówka	89-92	170	9
Czermno	90-92	110	37	Kazimierówka	89-92	171	10
Czermno	90-92	111	38	Kazimierówka	89-92	172	11
Czermno	90-92	112	39	Kazimierówka	89-92	97	6
Czermno	90-92	115	40	Kazimierówka	90-92	32	1
Czermno	90-92	116	41	Kazimierówka	90-92	61	12
Czermno	90-92	117	42	Kazimierówka	90-92	67	13
Czermno	90-92	118	43	Klątwy	91-92	100	13
Czermno	90-92	119	44	Klątwy	91-92	56	1
Czermno	90-92	120	45	Klątwy	91-92	61	2
Czermno	90-92	121	46	Klątwy	91-92	62	3
Czermno	90-92	122	47	Klątwy	91-92	63	4
Czermno	90-92	123	48	Klątwy	91-92	64	5
Czermno	90-92	124	49	Klątwy	91-92	65	6
Czermno	90-92	125	50	Klątwy	91-92	72	7
Czermno	90-92	126	51	Klątwy	91-92	73	8
Czermno	90-92	13	65	Klątwy	91-92	74	9
Czermno	90-92	164	52	Klątwy Kolonia	91-92	48	1
Czermno	90-92	165	53	Klątwy Kolonia	91-92	49	2
Czermno	90-92	168	54	Klątwy Kolonia	91-92	50	3
Czermno	90-92	169	55	Klątwy Kolonia	91-92	51	4
Czermno	90-92	170	56	Klątwy Kolonia	91-92	52	5
Czermno	90-92	171	57	Klątwy Kolonia	91-92	53	6
Czermno	90-92	172	58	Klątwy Kolonia	91-92	54	7
Czermno	90-92	173	59	Klątwy Kolonia	91-92	55	8
Czermno	90-92	174	60	Klątwy Kolonia	91-92	57	9
Czermno	90-92	175	61	Klątwy Kolonia	91-92	58	10,10A
Czermno	90-92	176	66	Klątwy Kolonia	91-92	59	11
Czermno	90-92	183	67	Klątwy Kolonia	91-92	60	12
Czermno	90-92	184	68	Klątwy Kolonia	91-92	90	13
Czermno	90-92	185	69	Klątwy Kolonia	91-92	91	14
Czermno	90-92	197	70	Kol. Dobużek	91-92	37	2
Czermno	90-92	2	2	Kol. Przewale	91-92	46	1
Czermno	90-92	3	3	Kol. Przewale	91-92	47	2
Czermno	90-92	4	4	Kol. Przewale	91-92	88	3
Czermno	90-92	5	5	Kol. Przewale	91-92	89	4
Czermno	90-92	55	27	Kotlice	89-91	57	56
Czermno	90-92	56	28	Lipowiec	90-93	1	3
Czermno	90-92	6	6	Lipowiec	90-93	25	4
Czermno	90-92	69	29	Lipowiec	90-93	27	6
Czermno	90-92	7	7	Lipowiec	90-93	28	7
Czermno	90-92	70	30	Lipowiec	90-93	29	8
Czermno	90-92	71	31	Lipowiec	90-93	30	9
Czermno	90-92	73	33	Lipowiec	90-93	31	10
Czermno	90-92	74	34	Lipowiec	90-93	32	11
Czermno	90-92	8	62	Lipowiec	91-93	103	2
Czermno	90-92	9	63	Marysin	90-91	183	1
Gliniska	91-92	15	1	Marysin	90-91	183	2

Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.	Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.
Marysin	90-91	194	38	Mikulin	91-92	25	4
Marysin	90-91	195	39	Mikulin	91-92	26	5
Marysin	90-91	196	40	Mikulin	91-92	27	6
Marysin	90-91	215	41	Mikulin	91-92	28	7
Marysin	90-91	216	42	Mikulin	91-92	29	8
Marysin	90-91	223	43	Mikulin	91-92	30	8A
Marysin	90-91	224	44	Mikulin	91-92	31	29
Marysin	90-91	225	45	Mikulin	91-92	31	9
Marysin	90-91	226	46	Mikulin	91-92	32	10
Marysin	90-91	272	47	Mikulin	91-92	33	10A
Marysin	90-91	31	2	Mikulin	91-92	34	11
Marysin	90-91	32	3	Mikulin	91-92	35	12
Marysin	90-91	33	4	Mikulin	91-92	36	15
Marysin	90-91	34	5	Mikulin	91-92	37	19
Marysin	90-91	35	6	Mikulin	91-92	38	20
Marysin	90-91	36	7	Mikulin	91-92	66	13
Marysin	90-91	37	8	Mikulin	91-92	67	14
Marysin	90-91	38	9	Mikulin	91-92	75	30
Marysin	90-91	39	10	Mikulin	91-92	76	31
Marysin	90-91	40	11	Mikulin	91-92	77	32
Marysin	90-91	41	12	Mikulin	91-92	96	15
Marysin	90-91	42	13	Niedźwiedzia Góra	91-91	126	1
Marysin	90-91	59	14	Niedźwiedzia Góra	91-91	127	2
Marysin	90-91	60	15	Niedźwiedzia Góra	91-91	128	3
Marysin	90-91	61	16	Niedźwiedzia Góra	91-91	129	4
Marysin	90-91	62	17	Niedźwiedzia Góra	91-91	130	5
Marysin	90-91	63	18	Niedźwiedzia Góra	91-91	131	6
Marysin	90-91	64	19	Perespa	89-91	167	44
Marysin	90-91	65	20	Perespa	89-91	168	45
Marysin	90-91	79	21	Perespa	89-91	169	46
Marysin	90-91	80	22	Perespa	89-91	170	47
Marysin	90-91	81	23	Perespa	89-91	171	48
Marysin	90-91	84	24	Perespa	89-91	172	49
Marysin	90-91	85	25	Perespa	89-91	173	50
Marysin	90-91	86	26	Perespa	89-91	174	51
Marysin	90-91	87	27	Perespa	89-91	175	52
Marysin	90-91	88	28	Perespa	89-91	176	53
Marysin	90-91	89	29	Perespa	90-91	10	7
Marysin	90-91	90	30	Perespa	90-91	11	8
Marysin	90-91	91	31	Perespa	90-91	12	9
Marysin	90-91	92	32	Perespa	90-91	13	10
Marysin	90-91	93	19	Perespa	90-91	14	11
Marysin	90-92	104	34	Perespa	90-91	15	12
Marysin	90-92	105	35	Perespa	90-91	16	13
Marysin	90-92	106	36	Perespa	90-91	17	14
Marysin	90-92	107	37	Perespa	90-91	18	15
Mikulin	91-92	106	16	Perespa	90-91	19	16
Mikulin	91-92	107	17	Perespa	90-91	20	17
Mikulin	91-92	18	18	Perespa	90-91	207	75
Mikulin	91-92	19	21	Perespa	90-91	28	76
Mikulin	91-92	110	22	Perespa	90-91	29	77
Mikulin	91-92	111	23	Perespa	90-91	21	18
Mikulin	91-92	112	24	Perespa	90-91	211	78
Mikulin	91-92	113	25	Perespa	90-91	22	19
Mikulin	91-92	114	26	Perespa	90-91	23	20
Mikulin	91-92	115	27	Perespa	90-91	24	21
Mikulin	91-92	116	28	Perespa	90-91	244	79
Mikulin	91-92	22	1	Perespa	90-91	245	80
Mikulin	91-92	23	2	Perespa	90-91	246	81
Mikulin	91-92	24	3	Perespa	90-91	247	82

Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.	Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.
Perespa	90-91	248	83	Perespa	90-92	200	83
Perespa	90-91	249	84	Perespa	90-92	201	84
Perespa	90-91	25	22	Perespa	90-92	203	85
Perespa	90-91	250	85	Perespa	90-92	30	1
Perespa	90-91	251	86	Perespa	90-92	31	74
Perespa	90-91	252	87	Perespa	90-92	53	54
Perespa	90-91	258	88	Perespa	90-92	54	55
Perespa	90-91	259	89	Perespa	90-92	57	56
Perespa	90-91	26	23	Perespa	90-92	58	57
Perespa	90-91	260	90	Perespa	90-92	59	58
Perespa	90-91	261	91	Perespa	90-92	60	59
Perespa	90-91	262	92	Perespa	90-92	62	60
Perespa	90-91	263	93	Perespa	90-92	63	61
Perespa	90-91	27	24	Perespa	90-92	64	62
Perespa	90-91	273	94	Perespa	90-92	65	63
Perespa	90-91	274	95	Perespa	90-92	66	64
Perespa	90-91	275	96	Perespa	90-92	68	65
Perespa	90-91	276	97	Podbór	90-92	100	7
Perespa	90-91	277	98	Podbór	90-92	101	8
Perespa	90-91	278	99	Podbór	90-92	102	9
Perespa	90-91	28	25	Podbór	90-92	103	10
Perespa	90-91	29	26	Podbór	90-92	167	11
Perespa	90-91	30	27	Podbór	90-92	189	12
Perespa	90-91	43	28	Podbór	90-92	191	13
Perespa	90-91	44	29	Podbór	90-92	196	14
Perespa	90-91	45	30	Podbór	90-92	202	15
Perespa	90-91	46	31	Podbór	90-92	33	1
Perespa	90-91	47	32	Podbór	90-92	34	2
Perespa	90-91	48	33	Podbór	90-92	35	3
Perespa	90-91	49	34	Podbór	90-92	91	4
Perespa	90-91	5	2	Podbór	90-92	98	5
Perespa	90-91	50	35	Podbór	90-92	99	6
Perespa	90-91	51	36	Przewale	90-91	191	23
Perespa	90-91	52	37	Przewale	90-91	192	24
Perespa	90-91	53	38	Przewale	90-91	193	25
Perespa	90-91	54	39	Przewale	90-91	265	26
Perespa	90-91	55	40	Przewale	90-91	266	27
Perespa	90-91	56	41	Przewale	90-91	267	28
Perespa	90-91	57	42	Przewale	90-91	268	29
Perespa	90-91	58	43	Przewale	90-91	269	30
Perespa	90-91	6	3	Przewale	90-91	270	31
Perespa	90-91	7	4	Przewale	90-91	82	17
Perespa	90-91	8	5	Przewale	90-91	83	18
Perespa	90-91	9	6	Przewale	90-91	94	20
Perespa	90-92	138	66	Przewale	90-91	95	21
Perespa	90-92	139	67	Przewale	90-91	96	22
Perespa	90-92	140	68	Przewale	91-91	116	7
Perespa	90-92	160	69	Przewale	91-91	117	8
Perespa	90-92	161	70	Przewale	91-91	118	9
Perespa	90-92	162	71	Przewale	91-91	119	10
Perespa	90-92	163	72	Przewale	91-91	120	11
Perespa	90-92	178	73	Przewale	91-91	121	12
Perespa	90-92	186	75	Przewale	91-91	122	13
Perespa	90-92	187	76	Przewale	91-91	123	14
Perespa	90-92	188	77	Przewale	91-91	124	15
Perespa	90-92	190	78	Przewale	91-91	125	16
Perespa	90-92	192	79	Przewale	91-92	104	31
Perespa	90-92	193	80	Przewale	91-92	105	32
Perespa	90-92	194	81	Rudka	89-91	162	4
Perespa	90-92	199	82	Rudka	89-91	163	5

Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.	Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.
Rudka	89-91	164	6	Tyszowce	91-92	120	55
Rudka	89-91	165	7	Tyszowce	91-92	121	56
Rudka	89-91	166	8	Tyszowce	91-92	122	57
Rudka	90-91	112	1	Tyszowce	91-92	125	58
Rudka	90-91	113	2	Tyszowce	91-92	13	21
Rudka	90-91	114	3	Tyszowce	91-92	14	22
Rudka	90-91	243	9	Tyszowce	91-92	2	10
Rudka	90-91	254	10	Tyszowce	91-92	3	11
Rudka	90-91	271	11	Tyszowce	91-92	4	12
Soból	91-91	110	4	Tyszowce	91-92	5	13
Soból	91-91	111	5	Tyszowce	91-92	6	14
Soból	91-91	112	6	Tyszowce	91-92	7	15
Soból	91-91	113	7	Tyszowce	91-92	8	16
Soból	91-91	114	8	Tyszowce	91-92	9	17
Soból	91-91	115	9	Tyszowce	91-93	104	27
Soból	91-92	92	1	Tyszowce	91-92	44	23
Soból	91-92	93	2	Tyszowce	91-92	45	24
Soból	91-92	94	3	Wakijów	89-92	1	1
Tuczapy	90-93	33	27	Wakijów	89-92	100	17
Tuczapy	90-93	42	36	Wakijów	89-92	101	18
Tuczapy	90-93	43	37	Wakijów	89-92	102	19
Turkowice	90-92	17	5	Wakijów	89-92	104	20
Tyszowce	90-92	11	46	Wakijów	89-92	105	21
Tyszowce	90-92	113	28	Wakijów	89-92	106	22
Tyszowce	90-92	114	29	Wakijów	89-92	107	23
Tyszowce	90-92	141	30	Wakijów	89-92	18	24
Tyszowce	90-92	142	31	Wakijów	89-92	19	25
Tyszowce	90-92	143	32	Wakijów	89-92	110	26
Tyszowce	90-92	144	33	Wakijów	89-92	111	27
Tyszowce	90-92	145	34	Wakijów	89-92	121	28
Tyszowce	90-92	146	35	Wakijów	89-92	161	29
Tyszowce	90-92	147	36	Wakijów	89-92	79	2
Tyszowce	90-92	148	37	Wakijów	89-92	80	3
Tyszowce	90-92	149	38	Wakijów	89-92	81	4
Tyszowce	90-92	150	39	Wakijów	89-92	82	5
Tyszowce	90-92	151	40	Wakijów	89-92	83	6
Tyszowce	90-92	152	41	Wakijów	89-92	84	7
Tyszowce	90-92	166	42	Wakijów	89-92	85	8
Tyszowce	90-92	179	43	Wakijów	89-92	86	9
Tyszowce	90-92	18	1	Wakijów	89-92	87	10
Tyszowce	90-92	180	44	Wakijów	89-92	88	11
Tyszowce	90-92	181	45	Wakijów	89-92	89	12
Tyszowce	90-92	19	2	Wakijów	89-92	90	13
Tyszowce	90-92	20	3	Wakijów	89-92	91	14
Tyszowce	90-92	21	4	Wakijów	89-92	92	15
Tyszowce	90-92	22	5	Wakijów	89-92	93	16
Tyszowce	90-92	23	6	Wojciechówka	90-92	195	26
Tyszowce	90-92	24	7	Wojciechówka	90-92	36	1
Tyszowce	90-92	25	8	Wojciechówka	90-92	37	2
Tyszowce	90-92	26	8a	Wojciechówka	90-92	47	25
Tyszowce	90-92	27	9	Wojciechówka	90-92	48	3
Tyszowce	90-92	51	25a	Wojciechówka	90-92	49	4
Tyszowce	90-92	52	25b	Wojciechówka	90-92	75	5
Tyszowce	91-92	10	18	Wojciechówka	90-92	76	6
Tyszowce	91-92	101	46	Wojciechówka	90-92	77	7
Tyszowce	91-92	11	19	Wojciechówka	90-92	80	8
Tyszowce	91-92	119	54	Wojciechówka	90-92	81	9
Tyszowce	91-92	12	20	Wojciechówka	90-92	82	10

Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.	Miejscowość	Nr obsz. AZP	Nr st. na obsz.	Nr st. w miejsc.
Wojciechówka	90-92	83	11	Wronowice	90-92	12	1
Wojciechówka	90-92	84	12	Zamłynie	90-92	38	1
Wojciechówka	90-92	85	13	Zamłynie	90-92	39	2
Wojciechówka	90-92	86	14	Zamłynie	90-92	40	3
Wojciechówka	90-92	87	15	Zamłynie	90-92	41	4
Wojciechówka	90-92	88	16	Zamłynie	90-92	42	5
Wojciechówka	90-92	89	17	Zamłynie	90-92	43	6
Wojciechówka	90-92	90	18	Zamłynie	90-92	44	7
Wojciechówka	90-92	92	19	Zamłynie	90-92	45	8
Wojciechówka	90-92	93	20	Zamłynie	90-92	46	9
Wojciechówka	90-92	94	21	Zamłynie	90-92	78	10
Wojciechówka	90-92	95	22	Zamłynie	90-92	79	11
Wojciechówka	90-92	96	23	Zamłynie	91-92	102	12
Wojciechówka	90-92	97	24	Zamłynie	91-92	103	13
Wojciechówka	90-92	198	27	Zamłynie	91-92	123	14
Wronowice	89-92	4	5	Zamłynie	91-92	124	15

5.13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

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

5.14 TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy nie ma zlokalizowanych terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ustanowionych przez Ministra Obrony Narodowej lub przez Ministra Infrastruktury.

5.15 OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

W granicach gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

5.16 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Tyszowce nie występują obszary wymagające przekształceń lub rehabilitacji. Nie występują również obszary remediacji, na których to poddaje się gleby, ziemię i wody gruntowe działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska.

5.17 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/333/2023 Rady Miejskiej w Tyszowcach z dnia 13 czerwca 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Tyszowce w granicach gminy ustanowiono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Obszar zdegradowany obejmuje obręby: Czartowiec-Kolonia, Kazimierówka, Marysin, Tyszowce – Miasto i Wojciechówka, natomiast obszar rewitalizacji obejmuje zurbanizowane części miasta.

5.18 OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

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

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

Na terenie gminy dominują tereny orne, które w większości znajdują się w północnej, południowej i środkowo-wschodniej części gminy. Gleby klas I – III b stanowią ponad 55% użytków rolnych odznaczających się korzystnymi właściwościami fizycznymi, chemicznymi i biologicznymi i stanowią atut do rozwoju wysokiej jakości produkcji rolnej. Są wykorzystywane pod uprawy rolne, jednocześnie podlegają one ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty rolne chronione dominują w północnej i południowej części gminy. Grunty rolne chronione klas I – III uwzględnione zostały przy wyznaczaniu zasięgu stref o charakterze rolniczym - strefy otwarte, strefy produkcji rolniczej i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Grunty te uwzględniono również w procesie optymalizacji obszaru uzupełnienia zabudowy stosownie do przepisu § 1 ust. 6 rozporządzenia OUZ.

Drugą w kolejności co do wielkości powierzchni gruntów rodzajem użytków w gminie są lasy i zadrzewienia. Duże kompleksy leśne znajdują się w centralnej części gminy – Las Tyszowiecki, a także w południowo-zachodniej części gminy w okolicach m. Soból i w środkowo-wschodniej części gminy na pograniczu z gminą Mircze. Zasięg gruntów leśnych determinował zasięg stref otwartych.

5.20 ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

W obszarze gminy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (na podstawie danych GIOŚ <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>).

5.21 OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

W granicach gminy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

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

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

- droga wojewódzka nr 850 relacji Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów o klasie technicznej G (główna), drogi powiatowe i gminne; drogi powiatowe to głównie drogi klasy zbiorczej (Z – 3276L, 3278L, 3421L, 3437L, 3500L, 3512L), dwie to drogi klasy głównej (G – 3268L, 3511L), które zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref komunikacyjnych, w granicach pasów drogowych obejmujących tereny w liniach rozgraniczających tych dróg (działki drogowe),
- 3 linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN z pasami technologicznymi szerokości 40 m, linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 220kV Zamość – Dobrotwór z pasem technologicznym o szerokości 50 m, która została uwzględniona przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną; na terenie pasów technologicznych obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenu związane z zakazem lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- planowany gazociąg wysokiego ciśnienia (wg mpzp) ze strefą kontrolowaną, która dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN500 wynosi 12 m, który uwzględniono wyznaczając strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

W pasie technologicznym o szerokości: 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) dla linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Zamość-Dobrotwór obowiązują następujące ograniczenia:

- zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej; dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

Ponadto w pasie technologicznym linii 220 kV relacji Zamość-Dobrotwór lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych dopuszczalna jest poza obszarami:

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

5.23 REKOMENDACJE I WNIOŚKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

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

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

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

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

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

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

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przyrodniczego systemu gminy należy zapewnić drożność korytarzy ekologicznych i objąć ochroną węzły ekologiczne poprzez:

- dla obszarów łącznikowych (korytarzy ekologicznych):
 - ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia nowych melioracji w obrębie dolin rzecznych;
 - tworzenie warunków do unaturalniania stosunków wodnych;
 - ograniczenie dopływu substancji biogennych do obszarów podmokłych;
 - ograniczenie nowej zabudowy w obrębie korytarzy;
 - eliminację istniejących barier ekologicznych (obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska) ograniczających swobodną migrację zwierząt np. poprzez budowę odpowiedniej szerokości przepustów na ciekach (mostki), drogach;
 - w miarę możliwości ograniczenie tworzenia nowych barier ekologicznych w formie nasypów drogowych itp., w przypadku lokalizacji większych obiektów kubaturowych sytuowanie ich wzdłuż osi korytarzy i ciągów ekologicznych;
- dla węzłów ekologicznych (leśno-łąkowych):
 - ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia nowych melioracji;
 - ochrona przed zrębami zupełnymi;
 - ochrona starodrzewia;
 - dążenie do przekształcenia struktury drzewostanu zgodnie z zajmowanym siedliskiem;
 - tworzenie lasów wielowiekowych, wielopiętrowych i różnokierunkowych;
 - ochrona przed zmianą dotychczasowego przeznaczenia;
 - zachowanie siedlisk zwierząt;
- dla sięgaczy ekologicznych:
 - ochrona przed zmianą dotychczasowego przeznaczenia;
 - wzbogacanie o nowe zadrzewienia;
 - ochrona przed eutrofizacją obszarów bagiennych i oczek wodnych;
 - ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia nowych melioracji;
 - tworzenie warunków do unaturalniania stosunków wodnych.

Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:

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

Wskazania w zakresie ochrony przed hałasem

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

Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

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

Wskazania w zakresie ochrony gleb

- ograniczanie (w miarę możliwości) przeznaczania gruntów klasy I-III na cele nierolnicze;
- ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe i torfowiska niezależnie od klasy;
- przeznaczanie gruntów najstabszych klas pod zalesienia;
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie;
- wprowadzanie zadrzewień wzdłuż dróg, miedz i lokalnych obniżeń;
- stosowanie w krajobrazie rolniczym w zadrzewieniach rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z siedliskiem;
- prowadzenie zabiegów przeciwozyjnych na gruntach ornych (zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną);
- promowanie rolnictwa ekologicznego.

Wskazania w zakresie ochrony litosfery

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

Wskazania w zakresie ochrony walorów krajobrazowych i obiektów zabytkowych

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

6 ZAŁĄCZNIKI

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

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

Załącznik nr 3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy