

ZAŁĄCZNIK NR 2A
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY ŁOMAZY
Z DNIA 2018 R.

GMINA ŁOMAZY



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁOMAZY**

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

ŁOMAZY 2018

WYKONAWCA:

EMSystem

ul. Wolności 45, 38-540 Zagórz

adres do korespondencji:

ul. Odkryta 58 lok.55, 03-140 Warszawa

tel. 509 617 977, 600 236 951

e-mail: emsystemm@gmail.com



ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant	-	mgr inż. Ilona Musiałek
Projektant, koordynator	-	mgr inż. Miłosz Banasiewicz
Zagospodarowanie przestrzenne	-	mgr inż. Rafał Musiałek
Środowisko przyrodnicze	-	mgr inż. Patrycja Kosyło
Opracowania graficzne	-	mgr Milena Banasiewicz
Dziedzictwo kulturowe	-	mgr Paulina Łoś
Infrastruktura techniczna	-	Ewa Głowacka

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	6
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	7
3. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY	10
5. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	21
5.1. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU	21
5.2. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD EKSPLOATACJI SUROWCÓW I REKULTYWACJI.....	24
5.3. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY GLEB	25
5.4. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH.....	26
5.5. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO I OCHRONY PRZED HAŁASEM.....	26
5.6. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ADAPTACJI DO ZMIAN KLIMATYCZNYCH.....	28
6. KIERUNKI ROZWOJU I OCHRONY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ GMINY ŁOMAZY	28
7. KIERUNKI ROZWOJU I OCHRONY LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ GMINY ŁOMAZY	29
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	30
8.1. OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	31
8.2. OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.....	32
8.3. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW ARCHEOLOGICZNYCH	33
8.4. PROJEKTOWANY STUDZIAŃSKI PARK KULTUROWY	34
9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI.....	34
10. KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	37
11. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM	41
11.1. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	41
11.2. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	42
12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ² , OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	43
13. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	43

14. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW	45
15. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	45
16. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	46
17. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	46
18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	46
19. OBSZARY ZDEGRADOWANE	47
20. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	47
21. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	47
22. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	49

1. WSTĘP

Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, sformułowane zostały w wyniku analizy uwarunkowań determinujących obecny stan zagospodarowania gminy. Do głównych czynników mających wpływ na przedstawione kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy należą:

- 1) dotychczasowy sposób zagospodarowania poszczególnych obszarów,
- 2) układ sieci dróg publicznych,
- 3) uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej,
- 4) stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 5) występowanie obiektów zabytkowych,
- 6) prawne i lokalne uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- 7) sytuacja ekonomiczna gminy,
- 8) uwarunkowania społeczne w tym wyniki prognozy demograficznej,
- 9) wyniki opracowanego zgodnie z przepisami bilansu terenów,
- 10) złożone wnioski mieszkańców w tym w ramach przeprowadzonych rozszerzonych konsultacji społecznych.

Analiza wymienionych uwarunkowań jak i pozostałych czynników mających wpływ na określenie kierunków rozwoju gminy Łomazy została szczegółowo przedstawiona w części „Uwarunkowania” objętej niniejszym Studium. Z kolei szczegółowe określenie pełnych uwarunkowań gminy poprzedzone zostało sporządzeniem opracowania ekofizjograficznego dla gminy Łomazy oraz opracowania pt. „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Łomazy”.

Zachowanie takiej kolejności określenia poszczególnych uwarunkowań pozwoliło na pełną analizę szeregu zagadnień z zakresu tworzenia warunków dla zrównoważonego i wielofunkcyjnego rozwoju gminy oraz integracji i aktywizacji mieszkańców w obliczu gospodarki rynkowej. W ten sposób opracowano diagnozę obecnej sytuacji gminy Łomazy i określono kierunki rozwoju obejmujące określenie wytycznych, zaleceń, ograniczeń a także zakazów w zakresie gospodarowania przestrzenią gminy.

Wskazane w niniejszym dokumencie kierunki rozwoju gminy Łomazy w znacznym stopniu stanowią kontynuację wcześniej prowadzonej polityki przestrzennej gminy zawartej w następujących dokumentach:

- 1) dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomazy przyjętym uchwałą nr VI/30/2007 Rady Gminy Łomazy z dnia 30 kwietnia 2007 r. a następnie zmienionym uchwałą Nr XXI/151/17 z dnia 30 marca 2017 r.
- 2) Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- 3) Zintegrowanej Strategii Rozwoju Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego „Aktywne Pogranicze” na lata 2015 – 2020,
- 4) Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Łomazy na lata 2017-2023.

Ponadto przyjmuje się, iż polityka przestrzenna gminy będzie zmierzała do osiągnięcia celów rozwojowych poprzez:

- 1) dążenie do zachowania i odbudowy wartościowych elementów środowiska kulturowego w celu podtrzymania tradycji, odrębności religijnej i narodowej,
- 2) zachowanie i odbudowę wartościowych elementów środowiska naturalnego w celu zachowania równowagi przyrodniczej i powiązań ekologicznych,
- 3) wyspecjalizowanie poszczególnych obszarów gminy w zakresie rolnictwa, agroturystyki i terenów rekreacji oraz przetwórstwa rolno – spożywczego i logistyki,
- 4) poprawę jakości życia mieszkańców między innymi dzięki rozwojowi w zakresie gospodarki, wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz wykształceniu ośrodka miejskiego (Łomaz) zapewniającego dostęp do usług komercyjnych i publicznych.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kreuje politykę przestrzenną gminy wiążąc jej organy przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, politykę przestrzenną gminy określa się poprzez ustalone w Studium:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

- 11) obszary zdegradowane;
- 12) obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Dla zachowania przejrzystości określonej polityki rozwoju przestrzennego gminy zawartej w szczegółowo opisanych w dalszej części dokumentu kierunkach rozwoju formułuje się następujące **ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego dla gminy Łomazy:**

- 1) intensyfikacja zabudowy w miejscowości Łomazy, stanowiącej ośrodek centro - twórczy, skupiający funkcje administracyjne, usługowe i mieszkaniowe. Pod pojęciem intensyfikacji rozumie się uzupełnianie istniejącej zabudowy w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej,
- 2) utrzymanie rolniczego charakteru gminy przy jednoczesnej dbałości o walory przyrodnicze i kulturowe gminy – ze szczególnym uwzględnieniem produkcji zwierzęcej,
- 3) rozwój terenów przemysłowych związanych z przetwórstwem rolno–spożywczym, terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, centrów logistycznych, w sposób umożliwiający funkcjonowanie na terenie gminy potencjalnym inwestorom,
- 4) rozwój agroturystyki oraz usług sportu i rekreacji, które mogą być wykorzystywane zarówno przez mieszkańców jak i turystów,
- 5) dążenie do uzbrojenia w sieć wodociągową całego obszaru gminy oraz w sieć kanalizacyjną obszary gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione.

Ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego przy określaniu w Studium kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w przeznaczeniu terenów nie uwzględniono wytycznych które mógłby określać.

3. WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Określone kierunki rozwoju gminy należy traktować, jako ogólne wytyczne wynikające ze szczegółowych analiz jednak przedstawione w sposób dostosowany do skali opracowania. Zatem ostateczne określenie granic poszczególnych obszarów nastąpi po dostosowaniu treści studium do treści mapy zasadniczej na etapie sporządzenia planu miejscowego. Ponadto formułuje się następujące wytyczne, które należy uwzględnić przy opracowaniu planów miejscowych:

- 1) przy lokalizacji nowej zabudowy należy zachować dbałość o jej dostosowanie do walorów architektonicznych, gabarytów i detali zabudowy historycznej,
- 2) granice terenów o poszczególnych funkcjach przedstawione na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” mogą być uszczegółowione na etapie realizacji planu miejscowego po uprzednim uwzględnieniu przepisów odrębnych, ewidencji gruntów, uwarunkowań prawnych i aktualnego zagospodarowania,

- 3) tworząc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy indywidualnie rozważyć czy wskazana w studium funkcja dla danego terenu jest właściwa, z możliwością dokonania ograniczeń parametrów, jakie wskazuje Studium, a nawet w uzasadnionych przypadkach ustalenie funkcji faktycznie występującej w danym terenie a niewskazanej przez studium,
- 4) podane w niniejszym Studium wskaźniki i parametry zabudowy na etapie sporządzania planu miejscowego można zweryfikować i dokonać ich zmiany, jednak nie więcej niż o 10% wartości podanych w Studium,
- 5) w przypadku wyznaczania na etapie planu miejscowego terenów obejmujących istniejące drogi publiczne dopuszcza się zmniejszenie ich normatywnych szerokości, jeżeli wynika to z obecnego stanu zagospodarowania działek sąsiednich i działki drogowej oraz jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- 6) podane w niniejszym Studium wskaźniki i parametry zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie zostały wskazane oddzielną funkcją w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, a które mogą być wskazane odrębnym przeznaczeniem na etapie opracowania planu miejscowego,
- 7) zaleca się ustalenie w planie miejscowym większych normatywów działek oraz większego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż zostało to wskazane w wytycznych dla poszczególnych terenów, jeśli takie parametry wynikają z istniejących podziałów działek i obecnego stanu zagospodarowania terenu,
- 8) w przypadku istniejącej zabudowy, której parametry nie są zgodne z zapisami Studium, a nawet znacznie je przekraczają, można na etapie sporządzania planu miejscowego usankcjonować obecny stan zagospodarowania, przy czym nie należy zwiększać wartości stanu istniejącego;
- 9) układ komunikacyjny wyznaczony na rysunku Studium składa się z drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych i gminnych. Uzupełnienie o drogi gminne oraz wewnętrzne (jeżeli wynika to z potrzeby zagospodarowania terenów oraz nie stoi to w sprzeczności z przepisami odrębnymi) a także doprecyzowanie przebiegu sieci drogowej może nastąpić na etapie planu miejscowego, dopuszcza się również likwidację drogi,
- 10) w sytuacji rezygnacji ze wskazanej na rysunku Studium drogi gminnej należy wskazać w tym miejscu przeznaczenie ustalone dla terenów położonych w sąsiedztwie likwidowanej drogi,
- 11) należy dążyć do wykształcania zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej tak, aby ograniczyć występowanie konfliktów pomiędzy tymi terenami,
- 12) na etapie sporządzania planu miejscowego w razie konieczności należy doprecyzować występowanie bądź przebieg stref ochrony konserwatorskiej i innych elementów dziedzictwa kulturowego, jak również występowanie i przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 13) możliwe jest, aby kierunek wskazany w Studium, jako uzupełniający w danym terenie, w planie miejscowym pełnił rolę przeznaczenia podstawowego (dominującego). Wówczas dla takiego terenu parametry zabudowy powinny być zgodne z parametrami dla funkcji wyznaczonej w studium, z zachowaniem proporcji pomiędzy przeznaczeniem podstawowym a uzupełniającym,

- 14) we wszystkich wyznaczonych terenach przewidujących rozwój zabudowy dopuszcza się wskazanie w planie miejscowym ogólnodostępnych parkingów zapewniających obsługę terenów sąsiednich; dotyczy to w szczególności terenów MU, U, UK, UO, US,
- 15) we wszystkich wyznaczonych terenach przewidujących rozwój zabudowy dopuszcza się w celu ochrony walorów przyrodniczych i środowiskowych wyznaczenie terenów istniejących zbiorników wodnych i stawów,
- 16) przy terenach cmentarzy parafialnych dopuszcza się wskazanie na etapie planu miejscowego parkingów zapewniających obsługę cmentarza,
- 17) określenie szczegółowo granic terenów wyłączonych z zabudowy,
- 18) przy sporządzaniu planu miejscowego, określając przeznaczenie terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w tym m.in.:
 - a) w zakresie sytuowania zabudowy w odległości 50 m i 150 m od terenów cmentarzy,
 - b) w zakresie zagospodarowania terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - c) w zakresie odległości budynków od dróg publicznych.

4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

W oparciu o uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym zwłaszcza zasoby przyrodnicze oraz strukturę osadniczą gminy zostały wydzielone trzy jednostki funkcjonalno - przestrzenne:

Strefa I (A i B) – mieszkalno – usługowa

Strefa II – produkcji rolniczej

Strefa III – przyrodniczo – ekotonowa

Strefa I – strefa mieszkalno-usługowa składająca się z dwóch podstref oznaczonych literami A i B. Podstrefa A obejmuje miejscowość Łomazy, natomiast podstrefa B swoim zasięgiem obejmuje część miejscowości Dubów. Zarówno strefa A jak i B zawiera obszary o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazanych miejscowości wraz z potencjalnymi obszarami rozwoju mogącymi w przyszłości oddziaływać na te miejscowości.

W podstrefie A dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz usługi komercyjne oraz publiczne, zapewniające obsługę całej wspólnoty samorządowej. W podstrefie A występują również tereny produkcyjne. Podstrefa ta ze względu na dominującą rolę w gminie oraz koncentrację usług zapewnia obsługę oraz rozwój dla strefy II. Wyznaczenie strefy I (w tym podstrefy A i B) nastąpiło w głównej mierze na podstawie oceny obecnego stanu zagospodarowania oraz możliwości rozwoju obu miejscowości, w tym potrzeb inwestycyjnych (wydawane dotychczas decyzje o warunkach zabudowy), obsługi komunikacyjnej obszaru, oraz przeprowadzonych z mieszkańcami konsultacji społecznych. Do wyznaczenia strefy I przyczyniła się również analiza możliwości rozwojowych poszczególnych obszarów gminy.

Główne zasady zagospodarowania Strefy I:

- 1) W strefie I działania inwestycyjne powinny koncertować się na zapewnieniu obsługi dla rolniczej funkcji gminy, w tym zaplecza mieszkalnego, usługowego i produkcyjnego.
- 1) Głównym kierunkiem rozwoju strefy jest „intensywny rozwój funkcji osadniczej prowadzący do utworzenia ośrodka miejskiego oraz ośrodka rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego oraz logistycznego”. Strefa będzie głównie zagospodarowana poprzez następujące tereny:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa, w tym usług sportu i rekreacji,
 - c) zabudowa usług publicznych,
 - d) zabudowa produkcyjna składów i magazynów.
- 2) Uzupełniające kierunki zagospodarowania to:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
 - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - d) tereny rolnicze w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady,
 - e) lasy.
- 3) W strefie tej dopuszcza się pozostałe formy zabudowy w tym także ich utrzymanie, przebudowę i rozbudowę zgodnie z wyznaczonymi obszarami rozwoju. W ten sposób należy dążyć do przestrzennego uporządkowania poszczególnych funkcji. W miarę możliwości w centrum Łomaz i utworzonej strefie usługowo – produkcyjnej należy ograniczać zabudowę związaną z produkcją zwierzęcą. Powinno się dążyć do ukształtowania Łomaz, jako ośrodka miejskiego z w pełni wykształconym centrum publiczno – usługowym.

Strefa II – strefa produkcji rolniczej, obejmująca największą część gminy tj. wszystkie miejscowości poza Łomazami i Dubowem. W strefie tej dominuje rolnicze użytkowanie gruntów oraz zabudowa zagrodowa. Strefa ta odzwierciedla rolniczy charakter gminy i zapewnia podstawę rozwoju całej gminy.

Główne zasady zagospodarowania Strefy II:

- 1) W strefie II działania inwestycyjne powinny koncertować się na zapewnieniu rozwoju produkcji rolniczej.
- 2) Głównym kierunkiem rozwoju strefy jest „umiarkowany rozwój funkcji osadniczej przy zapewnieniu ochrony i poprawy jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Strefa będzie głównie zagospodarowana poprzez następujące tereny:
 - a) zabudowa zagrodowa wraz z agroturystyką,
 - b) zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
 - c) tereny rolnicze, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady.
- 3) Uzupełniające kierunki zagospodarowania to:

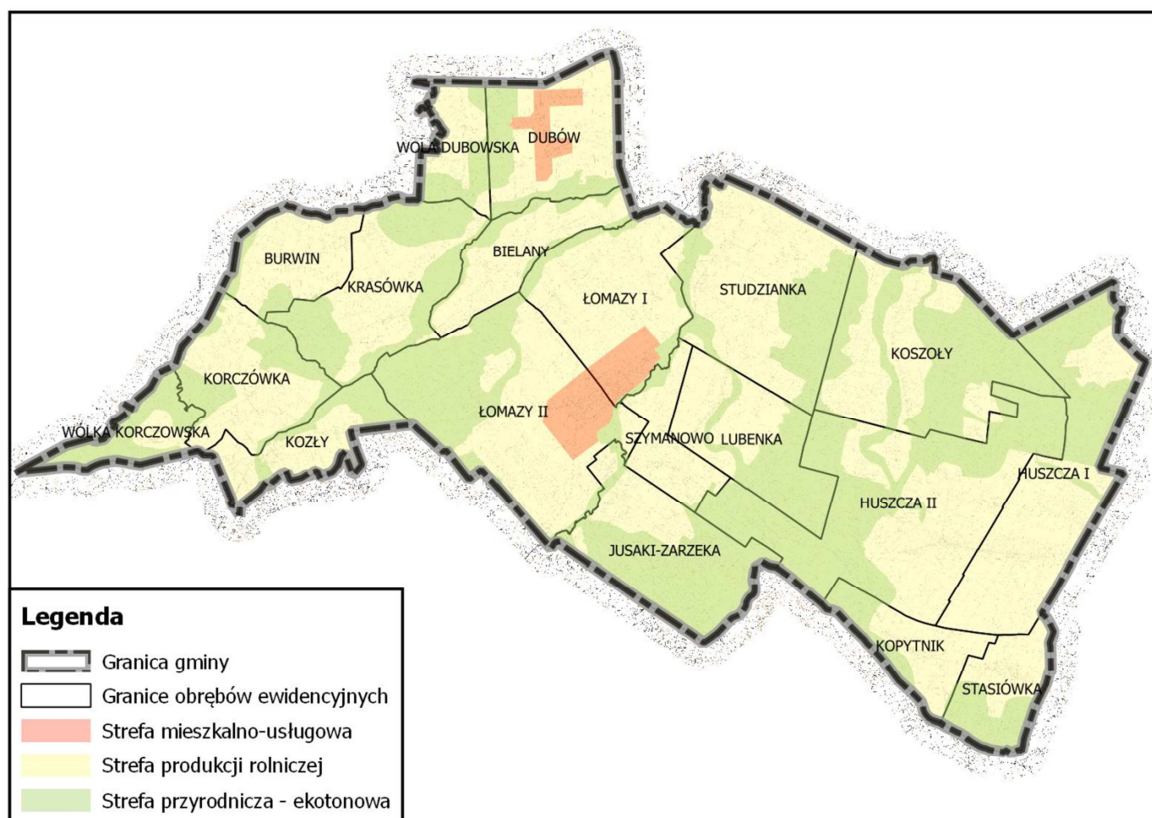
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa głównie w formie rzemiosła,
 - c) zabudowa usług publicznych,
 - d) usługi sportu i rekreacji,
 - e) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - f) lasy.
- 4)** W ramach strefy II powinien zostać wykształcony ośrodek wspomagający administracyjnie miejscowość Łomazy – Huszcza. Możliwe jest utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się rozwój innej zabudowy w szczególności, gdy jest to podyktowane ważnym interesem społecznym i wynika z ustaleń dla poszczególnych obszarów. Wskaźniki zabudowy powinny uwzględniać dostępność terenów, ale również specyfikę potrzeb obsługi rolnictwa. W ramach strefy postulowane jest utworzenie Studziańskiego Parku Kulturowego.

Strefa III – przyrodnicza – ekotonowa, obejmująca doliny głównych cieków wodnych płynących przez gminę oraz główne obszary leśne i leśno – łąkowe. Wyznaczenie strefy oparte zostało o diagnozę systemu przyrodniczego gminy oraz o analizę stanu zagospodarowania gminy Łomazy.

Główne zasady zagospodarowania Strefy III:

- 1)** w strefie III wszelkie działania inwestycyjne powinny być podporządkowane ochronie walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- 2)** głównym kierunkiem rozwoju strefy jest „ochrona wartości przyrodniczych gminy”. Strefa będzie głównie zagospodarowana poprzez następujące tereny:
 - a) lasy i zalesienia,
 - b) zieleń naturalna w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- 3)** uzupełniająco powinny być rozwijane tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej (na gruntach do tego przydatnych) oraz infrastruktura techniczna i komunikacyjna zapewniająca połączenia dla pozostałych stref,
- 4)** w strefie tej generalnie obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków, za wyjątkiem budynków służących celom publicznym w tym łączności. Dopuszcza się także utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy. Możliwe jest również w formie jedynie zagospodarowania terenu (bez budynków) tworzenie nowych miejsc do uprawiania sportu, rekreacji i wypoczynku. Dopuszcza się także realizację szlaków i nieutwardzonych ścieżek pieszych, rowerowych, i konnych.

Rysunek nr 1. Strefy funkcjonalno-przestrzenne.



Źródło: Opracowanie własne.

Szczegółową strukturę przestrzenną gminy prezentują wyznaczone następujące tereny rozwojowe:

- 1) TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ – MU
- 2) TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ – U
- 3) TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY – UO
- 4) TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH – UK
- 5) TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI – US
- 6) TERENY ROZWOJU ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG – PU
- 7) TERENY ROZWOJU OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH – ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA – PEF
- 8) TEREN GÓRNICZY - PG
- 9) TERENY ROZWOJU ZABUDOWY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – IT
- 10) TERENY ROZWOJU ZABUDOWY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I HODOWLANEYCH – RU
- 11) TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ – ZP
- 12) TERENY CMENTARZY – ZC
- 13) TERENY ROLNICZE – R
- 14) TERENY LASÓW – ZL
- 15) TERENY ZALESIEŃ – ZLZ
- 16) TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ – ZN
- 17) TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH – WS

Dla wskazanych wyżej terenów określa się główne i uzupełniające kierunki rozwoju oraz przypisuje się odpowiednie zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania. Wytyczne te obowiązują łącznie z pozostałymi kierunkami rozwoju gminy określonymi w dalszych rozdziałach oraz łącznie z wytycznymi w zakresie interpretacji zapisów studium przy sporządzaniu planów miejscowych.

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ – MU

1) Główne kierunki rozwoju:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa,
- c) zabudowa usługowa, obejmująca m.in. handel, rzemiosło i usługi nieuciążliwe,
- d) zabudowa usług publicznych i prospołecznych obejmująca m.in. usługi oświaty, ochrony zdrowia, kultu religijnego, pomocy społecznej, administracji, kultury oraz sportu i rekreacji;

2) Uzupełniające kierunki rozwoju:

- a) zabudowa rekreacji indywidualnej
- b) drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) zieleń naturalna i urządzona,
- e) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych do 10,0 m,
 - pozostałych obiektów w tym budowli rolniczych i budynków inwentarskich w zależności od potrzeb – do ustalenia w planie miejscowym,
- b) układ i kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dla pozostałych budynków płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% działki budowlanej,
- e) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- f) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- g) zakaz lokalizacji w strefie I budynków przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie większej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUGOWEJ – U

1) Główne kierunki rozwoju:

- a) zabudowa usług komercyjnych i rzemiosła,
- b) zabudowa usług publicznych;

2) Uzupełniające kierunki rozwoju:

- a) zabudowa usług oświaty i edukacji,

- b) zabudowa usług sportu i rekreacji,
- c) zabudowa usług obsługi ruchu turystycznego w tym agroturystyka,
- d) lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością,
- e) zieleni urządzonej,
- f) drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
- g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% działki budowlanej,
- d) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
- e) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- f) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY – UO

1) Główne kierunki rozwoju – zabudowa usług oświaty i edukacji;

2) Uzupełniające kierunki rozwoju:

- a) usługi sportu i rekreacji obejmujące w szczególności terenowe obiekty sportowe takie jak boiska, bieżnie, korty i inne obiekty do gier i zawodów sportowych,
- b) zieleni urządzonej,
- c) drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy do 15 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
- d) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
- e) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- f) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH – UK

1) Główne kierunki rozwoju – obiekty do sprawowania kultu religijnego wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) Uzupełniające kierunki rozwoju:

- a) usługi oświaty i edukacji,
- b) lokale mieszkalne związane z głównym kierunkiem rozwoju,
- c) ciągi piesze, parkingi,
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej,
- d) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
- e) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI – US

- 1) Główne kierunki rozwoju** – zabudowa usług sportu i rekreacji oraz terenowe obiekty sportu i rekreacji;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomi, administracji, jako towarzysząca usługom sportu i rekreacji,
 - b) zabudowa usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) zieleń naturalna,
 - e) drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 8 m, za wyjątkiem terenu stadionu sportowego w miejscowości Łomazy, dla którego wysokość zabudowy należy ustalić na etapie sporządzenia planu miejscowego,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej,
 - d) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
 - e) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG - PU

- 1) Główne kierunki rozwoju:**
 - a) zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
 - b) zabudowa usługowa, w tym związana z zapleczem socjalnym i administracyjnym obiektów produkcyjnych składów i magazynów,
 - c) zabudowa usługowa zapewniająca obsługę produkcji, składów i magazynów w tym m.in. obiekty handlowe;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) drogi, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) w uzasadnionych przypadkach lokale mieszkalne;
- 3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65 % działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15 % działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m²,
- e) układ i kąt nachylenia połaci dachowych - płaskie, dwuspadowe, pilaste lub wklęsłe do 30 stopni,
- f) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

TERENY ROZWOJU OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH – ELEKTROWNIA FOTOWOLTAICZNA – PEF

- 1) Główny kierunek rozwoju** – obiekty i urządzenia elektrowni fotowoltaicznych;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) drogi, ciągi pieszo-jezdne,
 - b) urządzenia i obiekty służące obsłudze elektrowni fotowoltaicznej,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 8 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – do określenia na etapie planu miejscowego,
 - c) maksymalna powierzchnia paneli fotowoltaicznych w stosunku do powierzchni działki – 80%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej.

TEREN GÓRNICZY – PG

- 1) Główny kierunek rozwoju** – eksploatacja złóż wraz ze strefą szkodliwego oddziaływania robót górniczych;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) obiekty budowlane związane z zapleczem eksploatacji kopaliny
 - b) drogi, i ciągi technologiczne,
 - c) zieleń naturalna i izolacyjna,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5% działki budowlanej,
 - b) zagospodarowanie terenu powinno nastąpić zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
 - c) zakaz składowania materiałów niebezpiecznych,
 - d) w planie miejscowym należy wyznaczyć pasy ochronne dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją,
 - e) po zakończeniu eksploatacji teren należy poddać rekultywacji w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek zagospodarowania i warunki jej przeprowadzania.

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – IT

- 1) Główny kierunek rozwoju** – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z telekomunikacją, elektroenergetyką, gazownictwem, systemem wodociągowym i kanalizacyjnym w tym ujęcia wód, stacje uzdatniania wody oraz oczyszczalnie ścieków;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) zieleń naturalna,
 - d) drogi, ciągi pieszo-jezdne;
- 3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 8 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
 - d) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
 - e) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH I HODOWLANYCH – RU

- 1) Główny kierunek rozwoju** – obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) tereny rolnicze,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 11 m, przy czym nie dotyczy to budowli związanych z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych takich jak np. silosy, których wysokość należy ustalić na etapie sporządzenia planu miejscowego,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
 - d) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
 - e) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ – ZP

- 1) Główne kierunki rozwoju** – parki i skwery, zieleń na terenach byłych cmentarzy;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) zieleń naturalna,

- b) place publiczne,
- c) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
- d) parkingi,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) dopuszcza się sytuowanie altan, wiat przystankowych oraz budynków obsługi podróżnych o wysokości zabudowy do 5 m,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej.

TERENY CMENTARZY – ZC

1) Główny kierunek rozwoju – cmentarze;

2) Uzupełniające kierunki rozwoju:

- a) obiekty sprawowania kultu religijnego,
- b) usługi pogrzebowe w tym krematoria,
- c) usługi z zakresu obsługi cmentarzy,
- d) zieleń urządzona wraz z obiektami małej architektury,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;

3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej,
- d) układ i kąt nachylenia połaci dachowych – do ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego.

TERENY ROLNICZE – R

1) Główny kierunek rozwoju – tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady i stawy hodowlane;

2) Uzupełniające kierunki rozwoju:

- a) zieleń naturalna i zadrzewienia,
- b) drogi służące zapewnieniu obsługi komunikacyjnej terenów rolnych i leśnych,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- d) zbiorniki wodne,
- e) obiekty i urządzenia melioracji wodnych;

3) Zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą w ramach istniejących siedlisk niewskazanych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- c) dopuszcza się uzupełnianie istniejącej siedlisk niewskazanych na rysunku studium maksymalnie jednym budynkiem mieszkalnym,
- d) dopuszczenie lokalizowania nowej zabudowy zagrodowej w ramach niewykorzystanej powierzchni wynikającej z bilansu terenu, pod warunkiem minimalnej powierzchni gospodarstwa 5 ha,

- e) zachowanie zadrzewień w celu urozmaicenia krajobrazu gminy,
- f) utrzymanie istniejących systemów melioracji,
- g) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

TERENY LASÓW – ZL

- 1) Główny kierunek rozwoju** – lasy i zadrzewienia;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) budynki i obiekty służące gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zieleń naturalna,
 - c) drogi zapewniające obsługę komunikacyjną gruntów rolnych i leśnych,
 - d) szlaki piesze i ścieżki rowerowe,
 - e) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3)** Tereny te poza możliwością lokalizacji zabudowy wynikającą z uzupełniających kierunków rozwoju powinny być wyłączone z lokalizowania nowej zabudowy, przy czym nie dotyczy to utrzymania i rozbudowy istniejącej zabudowy oraz obiektów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

TERENY ZALESIEŃ – ZLZ

- 1) Główny kierunek rozwoju** – lasy;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) tereny rolnicze w tym łąki i pastwiska,
 - b) budynki i obiekty służące gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) drogi zapewniające obsługę komunikacyjną gruntów rolnych i leśnych,
 - d) zadrzewienia,
 - e) zieleń naturalna,
 - f) urządzenia turystyczne,
 - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3)** Tereny te poza możliwością lokalizacji zabudowy wynikającą z uzupełniających kierunków rozwoju powinny być wyłączone z lokalizowania nowej zabudowy, przy czym nie dotyczy to utrzymania i rozbudowy istniejącej zabudowy oraz obiektów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ – ZN

- 1) Główny kierunek rozwoju** - łąki, pastwiska, naturalna otulina cieków wodnych;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) tereny rolnicze,
 - b) zalesienia,
 - c) szlaki piesze i ścieżki rowerowe,
 - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - e) drogi zapewniające obsługę komunikacyjną gruntów rolnych i leśnych,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3)** Zasady dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- b) zakaz lokalizacji budynków,
- c) utrzymanie istniejących systemów melioracji,
- d) zachowanie zadrzewień w celu urozmaicenia krajobrazu gminy.

WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

- 1) Główny kierunek rozwoju** – wody powierzchniowe śródlądowe płynące i stojące;
- 2) Uzupełniające kierunki rozwoju:**
 - a) zieleń naturalna,
 - b) obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji (z zakazem realizacji budynków),
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3)** Tereny te poza możliwością lokalizacji zabudowy wynikającą z uzupełniających kierunków rozwoju powinny być wyłączone z lokalizowania nowej zabudowy, przy czym nie dotyczy to budowli hydrotechnicznych lub obiektów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

Dla wszystkich opisanych terenów należy uwzględnić ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy, które wynikają z przepisów odrębnych, dotyczy to m.in.:

- 1) odległości lokalizowania zabudowy od ciągów komunikacyjnych,
- 2) pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych,
- 3) stref związanych z ograniczeniami w lokalizowaniu zabudowy w odległości 50 m i 150 m od cmentarzy,
- 4) odległości lokalizowania zabudowy od pomników przyrody,
- 5) odległości lokalizowania zabudowy od brzegów rzek jezior i innych zbiorników wodnych.

5. KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

5.1. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU

Skuteczne i racjonalne działania obejmujące ochronę przyrody oraz krajobrazu możliwe są dzięki m.in. szczegółowemu rozpoznaniu, a także ocenie wzajemnych powiązań ekologicznych, społecznych, kulturowych i gospodarczych. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawą postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, jest ład przestrzenny a także zrównoważony rozwój, który zakłada odpowiednie i świadome kształtowanie relacji pomiędzy wzrostem gospodarczym, dbałością o środowisko oraz jakością życia.

Właściwe kształtowanie środowiska przyrodniczego powinno sprzyjać kreowaniu ładu przestrzennego. Natomiast ład przestrzenny w kontekście ochrony ekosystemów przyrodniczo-

krajobrazowych winien opierać się na naturalnych, ukształtowanych przez prawa i siły przyrody relacjach funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy litosferą, pedosferą, hydrosferą, atmosferą i biosferą. Osiągnięcie akceptowalnego kompromisu pomiędzy presją urbanistyczną a ochroną najcenniejszych elementów przyrody oraz krajobrazu wymaga wprowadzania zasad ochrony środowiska w skali gminy.

W celu zachowania najcenniejszych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym terenów w gminie Łomazy wyznaczono tzw. *strefę przyrodniczą - ekotonową* obejmującą przede wszystkim elementy włączone do Przyrodniczego Systemu Gminy. Są to przede wszystkim kompleksy leśne oraz doliny rzeczne wraz z terenami podmokłymi pastwiskami i łąkami. Ochroną należy objąć również oczka wodne, mogące stanowić miejsce rozrodu płazów i innych grup zwierząt oraz śródpolne zadrzewienia, pełniące istotne funkcje ekologiczno-krajobrazowe. Ważne jest zachowanie drożności korytarzy ekologicznych zarówno lokalnych jak i ponadlokalnych oraz stref ekotonowych pomiędzy lasem a krajobrazem otwartym.

Do strefy przyrodniczej zalicza się:

- zwarte kompleksy leśne w obrębie sołectw Korczówka, Krasówka i Burwin (zachodnia część gminy); Łomazy II i Kozły (południowo-zachodnia część gminy, obszar w widłach rzek Żarnica i Zielawa); Jusaki-Zarzeka, Lubenka, Studzianka, Koszoły, Huszcza II oraz w obrębie terenów należących do Lasów Państwowych (największy kompleks leśny rozciągający się równoleżnikowo we wschodniej części gminy, obejmujący użytek ekologiczny); Huszcza I, Huszcza II i Koszoły (północno-wschodnia część gminy),
- obszary leśno-łąkowe w obrębie sołectw Dubów i Wola Dubowska (północna część gminy) oraz Wólka Korczowska, Kozły i Korczówka - zlokalizowany w granicach projektowanego „Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” (południowo-zachodnia część gminy),
- doliny rzeczne Zielawy, Garbarki, Żarnicy, Lutni i Rudki,
- pasma zagajników, łąki, zarośla, mniejsze tereny zalesione, zadrzewienia, oczka wodne, torfowiska, mokradła, parki wiejskie.

Na terenach o znaczących walorach środowiskowych, które objęto strefą III – przyrodniczo-ekotonową, należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur pełniących funkcje ekologiczne. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- harmonizowanie istniejących struktur osadniczych i infrastruktury technicznej z siecią ekologiczną,
- zakaz użytkowania terenu, stwarzającego zagrożenie dla funkcji ekologicznych,
- ochrona siedlisk torfowiskowych i bagiennych,
- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej, sprzyjającej ochronie różnorodności biologicznej,
 - zakaz tworzenia nasypów i grodzienia poprzecznego do osi dolin rzecznych,

- ustalenie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o najcenniejszych walorach przyrodniczych,
- prowadzenie polityki zalesień najłabszych gruntów zwłaszcza w strefach przyleśnych,
- kształtowanie granicy lasów, mające na celu wyrównanie na styku las-pole, zaś na styku las-łąka kształtowanie enklaw niezalesionych i polan,
- objęcie ochroną:
 - drzew przydrożnych oraz zadrzewień śródpolnych i zlokalizowanych w dolinach rzecznych,
 - lasów przed zmianą sposobu ich użytkowania, zwłaszcza w rejonie zwartych kompleksów,
 - użytków zielonych i zalesień przed przekształceniem w pola uprawne,
 - pomników przyrody i użytku ekologicznego na podstawie przepisów odrębnych i aktów prawnych stanowiących podstawę ich funkcjonowania,
- dla terenów leśnych zaleca się dążenie do poprawy struktury przyrodniczej lasów poprzez:
 - dostosowywanie gatunkowego składu drzewostanów do zajmowanych siedlisk,
 - w rejonach występowania siedlisk wilgotnych i bagiennych podjęcie działań w kierunku przywrócenia zakłóconych stosunków wodnych,
 - zagospodarowanie lasów zgodnie z pełnionymi funkcjami ochronnymi,
 - kształtowanie i ochrona stref ekotonowych.

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Przyrodniczego Systemu Gminy należy zapewnić drożność korytarzy ekologicznych i objąć ochroną obszary węzłowe poprzez zastosowanie następujących zasad:

dla obszarów łącznikowych (korytarzy ekologicznych):

- ograniczenie do niezbędnego minimum nowych melioracji w obrębie dolin rzecznych,
- tworzenie warunków do unaturalniania stosunków wodnych,
- oczyszczanie koryt rzecznych,
- ograniczenie dopływu substancji biogenych do obszarów podmokłych,
- ograniczenie nowej zabudowy w obrębie korytarzy,
- eliminacji istniejących barier ekologicznych (obszarów konfliktowych z punktu widzenia funkcjonowania środowiska) ograniczających swobodną migrację zwierząt np. poprzez budowę odpowiedniej szerokości przepustów na ciekach (mostki), drogach, liniach kolejowych,
- 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 obszarów węzłowych (leśnych i leśno-łąkowych):

- ograniczenie do niezbędnego minimum 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.

Ponadto zaznaczyć należy, że formy ochrony przyrody wyznaczone na obszarze gminy tj. użytek ekologiczny (śródlésna powierzchnia zabagniona w południowej części obrębu Huszcza II) oraz pomniki przyrody, objęte są ochroną na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić zasady zagospodarowania oraz zakazy i ograniczenia wynikające z aktów stanowiących podstawę prawną dla ww. obiektów.

W zakresie ochrony walorów krajobrazowych ustala się następujące kierunki:

- ze względu na dominację rolniczo-przyrodniczego krajobrazu gminy należy dążyć do agregowania zabudowy oraz do ograniczenia obiektów nieharmonijnych z krajobrazem,
- zachowanie istniejących otwarć i punktów widokowych,
- ochrona zabytków w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz zespołów architektoniczno-przestrzennych (m.in. cmentarz mahometański w Studziance, zespół kościoła parafii rzymskokatolickiej pw. św. Apostołów Piotra i Pawła w Łomazach, kaplica cmentarna pw. św. Jana w Łomazach, dwory w założeniu dworsko-ogrodowym w Bielanych, Koszalach i Krasówce, liczne kapliczki przydrożne itp.),
- ochrona krajobrazu kulturowo-przyrodniczego poprzez kształtowanie terenu, zieleni (w szczególności starodrzewia), wprowadzenie nowych elementów krajobrazowych, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających związek przestrzenny z założeniami urbanistycznymi, podporządkowanie się historycznym układom przestrzennym, tworzącym otwarcia czy też zamknięcia urbanistyczne.

Ponadto na terenie gminy Łomazy zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5.2. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD EKSPLOATACJI SUROWCÓW I REKULTYWACJI

Na obszarze gminy Łomazy, znajdują się 3 rozpoznane złoża piasków i kopalin ilastych. Obecnie nie przewiduje się ich eksploatacji, jednakże ze względu na przyszłą możliwość ich

wykorzystania wskazuje się je obecnie, jako tereny rolnicze. Taki kierunek zagospodarowania gwarantuje możliwość ich wydobywania w przyszłości.

Przyszła eksploatacja powierzchniowa tych terenów wiąże się ze zmianami w krajobrazie, rzeźbie terenu, stosunkach wodnych oraz szacie roślinnej i wartości siedliskowej. W związku z powyższym działalność wydobywcza może odbywać się tylko na terenach udokumentowanych złóż, dla których inwestor będzie posiadał ważną koncesję, określającą warunki i termin eksploatacji.

5.3. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY GLEB

Ochrona gleb opiera się przede wszystkim na racjonalnym zachowaniu gruntów rolnych, leśnych i oczek wodnych, a także gleb okresowo podmokłych, zabagnionych i torfowisk. Szczególniej ochronie przed zmianą przeznaczenia podlegają gleby klasy bonitacyjnej I–III.

Z uwagi na rolniczy charakter gminy oraz dobre uwarunkowania glebowe wyznaczono strefę produkcji rolniczej, która stanowi podstawowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Zaliczono tu: rozległe grunty orne, łąki, pastwiska oraz sady wraz z obiektami przyrodniczymi typu oczka śródpolne, zadrzewnia i zakrzewienia. Pod uprawy wskazywane są przede wszystkim powierzchnie gleb najwyższych klas w gminie (III i IV). Lesistość w granicach gminy nie ogranicza możliwości intensyfikacji produkcji rolnej.

Do strefy produkcji rolniczej włączono przede wszystkim niezalesione grunty klas bonitacyjnych III i IV, zlokalizowane poza mokradłami, torfowiskami i terenami podmokłymi. Strefa ta objęła obszary wszystkich miejscowości poza Łomazami i Dubowem, które nie zostały zaliczone do strefy przyrodniczej. W celu ochrony gleb oraz dbałości o zachowanie walorów strefy produkcji rolniczej przyjmuje się następujące zasady kształtowania zasad ochrony środowiska:

- ograniczanie przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze,
- ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe i torfowiska niezależnie od klasy,
- przeznaczanie gruntów najniższych klas pod zalesienia, ewentualnie zabudowę,
- 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,
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- 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,
- ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania terenu.

5.4. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

W celu ograniczenia zagrożeń dla wód powierzchniowych i podziemnych, przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej:

- zapewnienie warunków do realizacji celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód podziemnych oraz powierzchniowych, zawartych w Ramowej Dyrektywie Wodnej, Prawie Wodnym oraz Planie gospodarowania wodami dorzecza Wisły poprzez:
 - zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania zanieczyszczeń do gleby i wód,
 - zapobieganie pogarszaniu stanu wód,
 - ochronę i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnienie równowagi między poborem a zasileniem wód, tak by osiągnąć cel dobrego stanu chemicznego i ilościowego wód podziemnych,
- zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków, zakopywania przeterminowanych środków ochrony roślin, odwadniania użytków zielonych oraz budowy i rozbudowy obiektów które pogorszyłyby stan sanitarny wód,
- odpowiednie uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez:
 - budowę i rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej,
 - budowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - stosowanie odpowiednich indywidualnych rozwiązań magazynowania ścieków np. szczelnych zbiorników (szamb) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej,
 - utrzymanie w należytym stanie technicznym ujęcia wody w Łomazach,
 - eliminację zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
 - sukcesywne likwidowanie źródeł zagrożeń zanieczyszczenia ścieków komunalnych z układu osadniczego i z gospodarstw rolnych,
 - modernizację systemu wodociągowego w celu likwidacji strat wody,
 - racjonalizację zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego,
- zakaz składowania odpadów na obszarach pozbawionych naturalnej warstwy izolacyjnej gruntu i w miejscach do tego nieprzeznaczonych,
- niezabudowywanie dolin, zwłaszcza w sąsiedztwie koryt i unikanie regulacji rzek,
- zachowanie oczek wodnych,
- zwiększenie retencji powierzchniowej i podziemnej oraz zwiększanie lesistości.

5.5. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO I OCHRONY PRZED HAŁASEM

W celu ograniczenia emisji szkodliwych substancji do powietrza atmosferycznego oraz poprawy i utrzymania dobrego stanu, ustala się:

- ograniczenie emisji ze spalania węgla w piecach domowych poprzez zmianę systemu ogrzewania z paliw tradycyjnych na paliwa ekologiczne,
- wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej,
- modernizację systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną,
- popularyzację 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,
- ograniczenie energochłonności sektora komunalnego, rolniczego i przemysłowo-usługowego,
- stosowanie technik i technologii zapobiegających oraz ograniczających emisję pyłów,
- kształtowanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza.

Odpowiednia wartość poziomu hałasu jest gwarantem właściwego funkcjonowania człowieka i otaczającego go środowiska. Hałas powinien skupiać się w terenach, które nie są związane z zamieszkaniem lub wypoczynkiem człowieka. Nieuniknione jest jego generowanie w obszarach przemysłu czy w okolicach dróg tranzytowych, jednakże istotną zasadą ochrony przed hałasem jest ustalenie takich kierunków rozwoju, aby dla terenów chronionych przed hałasem możliwe było zachowanie norm wynikających z przepisów odrębnych. Do terenów chronionych przed nadmiernym hałasem zalicza się obszary zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, szpitale i domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Zakres oddziaływania akustycznego na poszczególne tereny uwzględnia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie ograniczania ponadnormatywnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej wprowadza się poniższe ustalenia:

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych oraz przy terenach zabudowy przemysłowej, składowej i magazynowej sąsiadujących z terenami chronionymi akustycznie;
- lokalizacja terenów przemysłowych mogących powodować uciążliwość w odpowiedniej odległości od zabudowy mieszkaniowej,
- wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnych linii zabudowy od poszczególnych kategorii dróg, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi (budynki mieszkalne, użyteczności publicznej), wymagających specjalnej ochrony oraz pozostałych obiektów budowlanych.

5.6. WYTYCZNE DOTYCZĄCE ADAPTACJI DO ZMIAN KLIMATYCZNYCH

Uwzględnienie gwałtownych zjawisk pogodowych oraz postępujących zmian klimatycznych w gospodarowaniu przestrzennym na szczeblu lokalnym stanowi jedno ze skuteczniejszych narzędzi chroniących przed skutkami ekstremalnych zdarzeń meteorologicznych. Do tego typu zjawisk zalicza się coraz częściej występujące huragany, w tym tzw. *trąby powietrzne*; gwałtowne ulewy a w konsekwencji powódzie, podtopienia i osuwanie się mas ziemnych; susze meteorologiczne i hydrograficzne, dotkliwe dla rolnictwa i gospodarki wodnej; śnieżyce, gołoledzie, mgły utrudniające transport drogowy; upały zagrażające życiu ludzi i zwierząt oraz mogące być przyczyną pożarów. Polityka adaptacyjna do zmian klimatu w gospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Łomazy jest uwzględniona w następujących działaniach:

- kształtowanie odpowiedniego mikroklimatu w rejonach silniej zurbanizowanych poprzez wprowadzanie terenów zieleni, zachowanie istniejących zadrzewień i parków, ochrona zbiorników wodnych,
- stosowanie najnowszych technologii w budownictwie lądowym, uwzględniających możliwość wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych,
- podejmowanie działań zmierzających do retencji wodnej na obszarach narażonych na straty materialne podczas suszy (zachowanie oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, użytków zielonych, mokradeł),
- ograniczenie emisji gazów cieplarnianych poprzez m.in. stosowanie wysokosprawnych źródeł ciepła w kotłowniach indywidualnych oraz wykorzystywanie nowoczesnych technologii w hodowli zwierząt.

6. KIERUNKI ROZWOJU I OCHRONY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ GMINY ŁOMAZY

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego wskazują, iż gmina Łomazy jest gminą typowo rolniczą z licznie występującą rozproszoną zabudową zagrodową. Taka charakterystyka predysponuje ją do utrzymania i stałego rozwoju kierunku rolniczego.

Zgodnie z rozdziałem 4 niniejszego studium określono podstawowe zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów rolniczych i leśnych, jako głównych kierunków rozwoju rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Wyznaczono także tereny zieleni naturalnej oraz tereny zalesień, które również są elementem rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, jednakże pełnią one rolę uzupełniającą. Tereny zieleni naturalnej obejmują w głównej mierze istniejące łąki i pastwiska uzupełnione gruntami ornymi, zadrzewieniami, zakrzewieniami i niewielkimi użytkami leśnymi, pełniącymi rolę korytarzy ekologicznych.

W gminie Łomazy nie występują użytki rolne o najlepszych klasach bonitacyjnych I i II. Również niewiele w stosunku do powierzchni gminy jest gleb klasy III - stanowią jedynie 1,9 powierzchni gminy, co odpowiada 261 ha. W związku z powyższym w obszarach wolnych od

zabudowy oraz poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej należy dążyć do bezwzględnej ochrony gruntów rolnych klasy III.

Uwzględniając potrzebę zrównoważonego rozwoju rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej wyznaczono w studium dwie strefy funkcjonalno - przestrzenne, które obszarowo wzajemnie się uzupełniają i zapewniają właściwe kształtowanie rolnictwa i leśnictwa w gminie. Są to:

- **strefa II** – produkcji rolniczej,
- **strefa III** - przyrodniczo - ekotonowa .

Zarówno strefa II jak i III ma na celu utrzymanie pozytywnych warunków przyrodniczo-środowiskowych do dalszego rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Jednym z najważniejszych kierunków rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest poprawa efektywności rolnictwa poprzez unowocześnianie i modernizację gospodarstw rolnych. Wiąże się to z podnoszeniem kwalifikacji i wiedzy rolników w zakresie prowadzenia gospodarstw rolnych i ich modernizacji. Efektywne i nowoczesne rolnictwo powinno być jedną z mocniejszych stron gminy. Jednocześnie powinno uwzględniać racjonalne stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin. Powyższe założenia wiążą się ze wspieraniem scaleń i wymiany gruntów w celu zwiększenia powierzchni gospodarstw oraz tworzeniem konkurencyjnych grup producenckich, które zapewnią nowe miejsca pracy, większą i lepszą ofertę produktów rolnych, możliwość negocjacji korzystniejszych cen za produkty spożywcze oraz przyczynią się do zwiększenia dochodów gminy.

Rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej oparty powinien być na istniejących uwarunkowaniach przyrodniczych. Na terenach wskazanych do objęcia ochroną prawną, rozwijane powinno być rolnictwo ekologiczne z uwzględnieniem potencjalnych ograniczeń wynikających z ochrony projektowanego Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Biorąc pod uwagę walory przyrodnicze obszaru gminy oraz występujące tu licznie zabytki architektury zaleca się wyznaczenie na terenach rolniczych i leśnych szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i konnych) oraz rozwijanie w gospodarstwach rolnych różnych form agroturystyki. Ze względu na niewielką ilość gleb żyznych konieczne jest również zachowanie i udroźnienie istniejących sieci melioracji.

W celu zapobiegania erozji gleb oraz wzmocnienia przyrodniczej struktury gminy część terenów najniższych klas bonitacyjnych, gleb zdegradowanych i nieużytków przeznaczają się pod zalesienia. Zaleca się również wprowadzenie pomiędzy terenami rolniczymi zakrzewień i zadrzewień śródpolnych, które powinny odpowiadać typem siedliskowym rodzimym drzewostanom i krzewom. Zaleca się także utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień.

7. KIERUNKI ROZWOJU I OCHRONY LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ GMINY ŁOMAZY

Lasy pokrywają 29,8% powierzchni gminy Łomazy, co jest wartością zbliżoną do obecnego wskaźnika lesistości kraju. Poza lasami prywatnymi wszystkie obszary leśne gminy Łomazy należą do nadleśnictwa Biała Podlaska. Nadleśnictwo prowadzi planową gospodarkę leśną polegającą głównie na ochronie drzewostanu i zapewnieniu stabilności i różnorodności ekosystemów, pozyskiwaniu drewna oraz realizacji doleśień.

Lasy traktowane powinny być, jako czynnik równowagi ekologicznej. Zalesiane powinny być najbliższe grunty w szczególności w strefach przyleśnych oraz w sąsiedztwie istniejących już lasów tak, aby stanowiły wspólną całość i nierozzerwalny ciąg korytarzy ekologicznych.

Na załączniku graficznym prezentującym kierunki rozwoju gminy wyznaczone zostały obszary proponowane do zalesienia w celu zwiększenia areału leśnej przestrzeni produkcyjnej. Łączna powierzchnia terenów przewidzianych do zalesień zajmuje ok. 1300 ha, co stanowi ok 6,5% powierzchni gminy. Przy założeniu, że w ciągu 30 lat połowa wskazanych terenów zostanie zalesiona, lesistość gminy wyniesie ok. 33%, co jest zgodne z polityką Krajowego Programu Zwiększania Lesistości, która zakłada wzrost lesistości do 30% w 2020 roku i do 33% w 2050 roku w skali kraju.

Pod zalesienia przeznaczają się tereny o niskiej klasie bonitacyjnej gleb, bądź częściowo zdegradowane, a tym samym nienadające się do wykorzystania ich w produkcji rolnej. Ponadto pod zalesienie w ramach uzupełnień kompleksów leśnych zostały wskazane rolnicze enklawy leśne oraz uzupełnienia obecnych granic zasięgu terenów leśnych. Zakłada się również możliwość zalesienia innych obszarów pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych.

W gminie Łomazy dominują lasy prywatne, które stanowią około 81% powierzchni wszystkich lasów w gminie. Lasy te tworzą zwarte struktury często uzupełnione lasami Skarbu Państwa, co częściowo zmniejsza problemy związane z prowadzeniem właściwej gospodarki leśnej. Ze względu na strukturę własnościową lasów w gminie Łomazy w celu odpowiedniego kształtowania gospodarki leśnej powinno dążyć się do wzajemnej kooperacji właścicieli lasów w formie zrzeszeń lub organizacji wspólnotowych. Działania takie wydają się niezbędne gdyż dalsze zwiększanie lesistości w gminie prowadzić będzie do powiększenia udziału lasów prywatnych.

Na terenie gminy Łomazy obowiązuje bezwzględna ochrona kompleksów leśnych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów i obszarów najcenniejszych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym – obszar projektowanego Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody oraz najstarsze drzewostany. Ochronie przed użytkowaniem nie leśnym podlegają wszystkie lasy na terenie gminy niezajdujące się w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych miejscowości. Wyjątek stanowi możliwość wykorzystania terenów leśnych na cele rekreacyjne i wypoczynkowe, poprzez wskazanie szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i konnych) oraz lokalizowanie miejsc do aktywnego wypoczynku nieobejmujących obiektów budowlanych. Na terenach leśnych lokalizacja osadnictwa dopuszczona jest tylko w wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach, wynikających z przepisów odrębnych wraz z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych. Na terenach leśnych dopuszcza się możliwość utrzymania już istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy lub rozbudowy, jeśli nie narusza to przepisów odrębnych.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Formułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomazy należy opierać o założenia rozwojowe określone na podstawie zasad przedstawionych w aktach prawnych dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego. Ustawa Zasadnicza w artykułach 5 i 6 informuje, że

Rzeczpospolita Polska umożliwiła równy dostęp do dóbr kultury, będących źródłem tożsamości polskiego narodu oraz strzeże dziedzictwa kulturowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie działania prowadzone w strefie ochrony krajobrazu kulturowego powinny być ukierunkowane na:

- 1) zachowanie wartości zabytkowej zabudowy i jej kompozycji,
- 2) porządkowanie, rewaloryzację oraz konserwację zabytkowych parków i cmentarzy oraz innych zabytkowych terenów publicznych,
- 3) zachowanie i konserwację historycznych układów przestrzennych oraz dążenie do eliminacji elementów uznanych za zniekształcające historyczne założenia i rekonstrukcji zniszczonych obiektów,
- 4) zachowanie i ochronę stanowisk archeologicznych,
- 5) dostosowanie nowych obiektów budowlanych do historycznej kompozycji przestrzennej,
- 6) dostosowanie współczesnej funkcji budynków do wartości obiektów zabytkowych,
- 7) przebudowę lub usunięcie obiektów dysharmonijnych.

Działania mające na celu ochronę dziedzictwa kulturowego powinny być prowadzone zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych, a zasady tych działań będą opierały się na sformułowaniu zakazów, nakazów, dopuszczeń, ograniczeń i wskazaniu ich w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy dążyć do uświadamiania społeczności lokalnej o wartościach dziedzictwa kulturowego i potrzebie ich ochrony. Obiekty, obszary oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków znajdują się pod szczególną ochroną prawną i wszelkie działania związane z nimi muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Potrzeba ochrony dziedzictwa kulturowego wpływa nie tylko na zachowanie struktury i utrzymanie harmonii wizualnej czy funkcjonalnej ale ma też charakter edukacyjny, wzbudza poczucie tożsamości społeczności lokalnej z ich miejscem zamieszkania.

8.1. OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Przedmiotem ochrony potencjału dziedzictwa i krajobrazu kulturowego w gminie Łomazy są przede wszystkim obiekty objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków. Do najcenniejszych obiektów dziedzictwa kulturowego znajdujących się pod ochroną prawną należą:

- 1) Zespół kościoła parafialnego rzymsko-katolickiego pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła w Łomazach z 1907 roku,
- 2) Cmentarz Mahometański w Studziance,
- 3) Kaplica pod wezwaniem św. Jana znajdująca się na cmentarzu w Łomazach.

Obiekty te objęte są strefą ochrony konserwatorskiej. Zatem sposób korzystania z zabytków oraz zasady zagospodarowania zabytku i jego otoczenia, regulują przepisy odrębne. Wszelkie działania inwestycyjne muszą zostać uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w tym prowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych wymaga pozwolenia tego organu. Dotyczy to wszelkich działań mogących zmienić wygląd zabytku, zwłaszcza podczas prowadzenia prac konserwatorskich, remontowych, prowadzenia robót budowlanych na terenie zabytku lub w jego

otoczeniu, a także umieszczania na nim lub jego terenie urządzeń technicznych, reklam czy nośników informacji wizualnej.

Dla obiektów zabytkowych w studium wyznaczono strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w których należy dążyć do podporządkowania zabudowy celom ochrony konserwatorskiej zabytków poprzez:

- a) przebudowę obiektów dysharmonizujących przestrzeń architektonicznie,
- b) kształtowanie nowych elementów układu przestrzennego z uwzględnieniem historycznej kompozycji miejsca w tym w zakresie skali bryły i detalu architektonicznego,
- c) restaurację i modernizację obiektów zabytkowych oraz obiektów o dużej wartości kulturowej,
- d) nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania terenu, utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, pojedynczych drzew, osi widokowych i kompozycyjnych;
- e) nakaz ochrony układu urbanistycznego oraz poszczególnych obiektów zabytkowych.

Szeroko pojęta rewaloryzacja obiektów czy działanie w celu zahamowania procesu degradacji zabytków, poprawy stanu zachowania i zwiększenia ich atrakcyjności powinna być przeprowadzana z założeniem zachowania ich historycznej formy zagospodarowania. W przypadku wykonywania prac budowlanych na obiektach zabytkowych należy zachować ich zabytkowy wystrój elewacji, wyposażenia wnętrz, gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrz oraz stosować wysokiej jakości tradycyjne materiały budowlane.

8.2. OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Poza rejestrem zabytków, w gminie Łomazy znajduje się 55 zabytkowych obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Zasady ochrony tych zabytków należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Do ogólnych zasad ochrony tych obiektów należy przede wszystkim zachowanie obszarów i obiektów zabytkowych, z możliwością zmiany sposobu użytkowania i rozbudowy na podstawie zapisów planu miejscowego, zahamowanie degradacji obiektów, ochrona zieleni terenów towarzyszącym obiektom zabytkowym oraz usunięcie w miarę możliwości elementów tworzących dysharmonię. Ochrona tychże obiektów zapewniona będzie także przez obowiązek zaopiniowania wszelkich prac budowlanych wykonywanych na tych obiektach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Znajdujące się w ewidencji zabytków gminy Łomazy cmentarze różnych wyznań w większości istnieją jedynie w pamięci rodowitych mieszkańców bądź przekazach ustnych. Tereny te praktycznie nie posiadają materialnych śladów użytkowania, występują tam jedynie szczątki mogił lub niewielkie wzniesienia. Pojawia się zagrożenie zapomnienia o nieużytkowanych już cmentarzach różnych wyznań. W celu zachowania pamięci o tych obiektach Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla gminy Łomazy 2016-2019 przewiduje zorganizowanie szlaku turystycznego, który będzie przebiegał przy gminnych cmentarzach, jako szlak dziedzictwa kulturowego gminy. Przy każdym z cmentarzy znajdować miałyby się tablica upamiętniająca niegdyś użytkowany lub nieistniejący już obiekt z opisem jego specyfiki i datą funkcjonowania.

Tablice turystyczne powinny zaistnieć również przy kapliczkach, obiektach budowlanych i zespołach dworsko-ogrodowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. W celu zachowania pamięci o zabytkach gminnych, planowane jest stworzenie gminnego systemu informacji o środowisku kulturowym opartym o stronę internetową. Ważna jest również edukacja mieszkańców o historii gminy poprzez działalność wystawienniczą powiązaną z zabytkami oraz wprowadzenie tematyki ochrony dziedzictwa kulturowego do systemu edukacji szkolnej i przedszkolnej. Działania takie odbywać się mogą poprzez organizowanie wycieczek tematycznych na terenie gminy i zajęć na temat zabytków i ich wartości w celu kształtowania regionalnej tożsamości.

Dla części obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (cmentarzy oraz pozostałości zespołów dworsko-parkowych) oraz dla centrum miejscowości Łomazy w studium wyznaczono strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, w których należy dążyć do podporządkowania zabudowy celom ochrony konserwatorskiej zabytków poprzez:

- a) kształtowanie nowych elementów układu przestrzennego z uwzględnieniem historycznej kompozycji miejsca w tym w zakresie skali i bryły oraz w miarę możliwości detalu architektonicznego,
- b) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania poprzez utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów drzew,
- c) utrzymanie istniejących gabarytów i podziałów parcelacyjnych oraz charakteru zabudowy, szczególnie przy projektowaniu i realizacji zabudowy uzupełniającej,
- d) zakaz wytyczania nowych dróg,
- e) zaopiniowanie wszelkich prac budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

8.3. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW ARCHEOLOGICZNYCH

Na terenie gminy Łomazy istnieje około 132 stanowisk archeologicznych. Ich wartość historyczną podkreśla rejestracja powierzchniowa AZP (Archeologiczne Zdjęcie Polski). Na terenach, gdzie znalezione zostały ślady osadnictwa lub działalności ludzkiej sprzed XVI wieku została utworzona strefa archeologiczna. Na obszarach tych możliwe są inwestycje, jednak regulują je uwarunkowania prawne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Zapisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami umożliwiają inwestowanie na terenach zajmowanych przez stanowiska archeologiczne jedynie pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego wiążącego się z usunięciem wierzchniej warstwy gleby. Rodzaj i zakres niezbędnych do wykonania na potrzeby zagospodarowania terenu badań określa Wojewódzki Konserwator Zabytków w zakresie robót budowlanych, ziemnych albo zmiany dotychczasowej funkcji, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, jeśli istnieje ryzyko ich zniszczenia bądź uszkodzenia. Tereny zajmowane przez stanowiska archeologiczne powinny być więc uwzględniane podczas przeprowadzania prac powierzchniowych związanych z zagospodarowaniem i zabudową przestrzeni, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto ważne jest zwiększenie świadomości mieszkańców gminy o znajdujących się w gminie wartościach archeologicznych.

8.4. PROJEKTOWANY STUDZIAŃSKI PARK KULTUROWY

W północnej części gminy, w części obrębu ewidencyjnego Studzianka postuluje się utworzenie Studzińskiego Parku Kulturowego. Park swoim zasięgiem miałby objąć również obszary należące do gmin Piszczac i Biała Podlaska. Na obszarze gminy tereny wskazane do utworzenia parku kulturowego obejmują obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej miejscowości wraz z przyległymi terenami rolniczymi i leśnymi oraz dolinę rzeki Zielawy. W obszarze projektowanego parku znajduje się również jeden z najważniejszych zabytków gminy – cmentarz mahometański. W obszarze projektowanego parku kulturowego obowiązuje nakaz dostosowania parametrów i wskaźników nowej zabudowy do zabudowy już istniejącej. W szczególności dotyczy to wysokości budynków, szerokości ich elewacji i podziałów działek. W miejscowym planie należy wprowadzić także ograniczenia w zasadach ustalenia geometrii dachów oraz kolorystyki budynków. Te elementy również powinny być ustalone w wyniku analizy obecnego stanu zagospodarowania (szczegółowa inwentaryzacja urbanistyczna). Wprowadzenie obiektów budowlanych dotychczas niewystępujących w omawianym obszarze powinno być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Linie zabudowy powinny być kształtowane z uwzględnieniem sposobu sytuowania obecnej zabudowy. Przewiduje się również utworzenie lub rozwój istniejącego muzeum.

9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI

Komunikacja drogowa

Układ transportowy w gminie Łomazy oparty jest o dobrze rozwiniętą przestrzennie strukturę sieci dróg publicznych, która stanowi podstawę powiązań komunikacyjnych. Kierunki rozwoju sieci drogowej powinny zmierzać do zapewnienia racjonalnego systemu powiązań wewnętrznych w obszarze gminy. Najważniejszym zadaniem sprawnego systemu komunikacji jest odpowiednie zapewnienie możliwości przemieszczania się osób i towarów w ramach połączeń lokalnych oraz zewnętrznych, co przy kreowaniu odpowiedniej polityki transportowej generuje zainteresowanie wśród potencjalnych inwestorów poszukujących korzystnych lokalizacji dla nowych inwestycji.

W zakresie rozwoju sieci dróg gminnych należy dążyć do racjonalnego uzupełniania połączeń lokalnych w ramach sieci dróg gminnych lub wewnętrznych, poprawiając tym samym efektywność sieci dróg wykorzystując jednocześnie istniejące połączenia komunikacyjne. Ponadto dalszy rozwój sieci dróg gminnych powinien być oparty o nowe odcinki dróg stanowiące uzupełnienie istniejących ciągów drogowych. W zależności od priorytetu danego odcinka drogi należy sukcesywnie dążyć do przebudowy i utwardzania nawierzchni dróg, zwiększając tym samym poprawę stanu technicznego, bezpieczeństwo oraz komfort użytkowania. W celu poprawy warunków użytkowych dla dróg publicznych należy zmierzać do:

- sukcesywnej poprawy warunków technicznych na drogach gminnych publicznych, poprzez zwiększenie nakładów finansowych na utrzymanie i budowę dróg, np. poprzez poszukiwanie środków zewnętrznych w ramach dotacji,

- poprawy warunków bezpieczeństwa użytkowników dróg poprzez budowę chodników, ścieżek rowerowych, uzupełniania elementów stałej organizacji ruchu zarówno na drogach gminnych jak i w porozumieniu z zarządcami dróg wyższej kategorii w strefach skrzyżowań,
- wykonywania okresowych przeglądów stanu technicznego dróg gminnych w celu kontrolowania stopnia ich uszkodzeń oraz planowania remontów bieżących,
- zapewnienia na odpowiednim poziomie standardu zimowego utrzymania dróg.

Ponadto w celach przeciwpożarowych wskazuje się potrzebę zapewnienia dojazdów do budynków, obiektów oraz poszczególnych terenów, zgodnie z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.

Kierunki rozwoju układu sieci drogowej:

- utrzymanie istniejącej sieci dróg gminnych,
- uzupełnianie układu drogowego drogami gminnymi publicznymi oraz wewnętrznymi,
- uzupełnianie układu drogowego drogami powiatowymi publicznymi,
- budowa ścieżek i tras rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych,
- aktualizacja klas dróg gminnych zgodnie z ich użytkowym przeznaczeniem.

Kształtowanie sieci drogowej powinno następować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych m.in.:

- ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.,
- rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Komunikacja zbiorowa

Kierunki rozwoju dla komunikacji zbiorowej zmierzają do zapewnienia dla mieszkańców gminy oraz turystów odpowiedniej ilości połączeń lokalnych oraz ponadlokalnych. W zależności od potrzeb mieszkańców oraz uwarunkowań ekonomicznych należy dążyć do zapewnienia odpowiednich warunków rozwoju systemu komunikacji zbiorowej, umożliwiając mieszkańcom gminy swobodne przemieszczanie się m.in. do oddalonych miejsc pracy, m.in. do Białej Podlaskiej. Należy dążyć do utrzymania istniejących połączeń oferowanych przez PKS oraz lokalnych przewoźników. W uzasadnionych przypadkach rozważyć należy partycypowanie w finansowaniu obsługi lokalnych dojazdów dla mieszkańców (w tym dzieci do szkół).

Drogi i ścieżki rowerowe

W gminie Łomazy sieć ścieżek i tras rowerowych tworzą „Szlaki rowerowe południowego Podlasia”, które usytuowane są w korytarzach dróg: wojewódzkiej, powiatowych i gminnych. W związku z obserwowaną od kilku lat popularyzacją turystyki rowerowej, należy dążyć do wyznaczania nowych tras rowerowych oraz budowy odpowiedniej infrastruktury. Wytyczone ścieżki

rowerowe w ramach ciągów komunikacyjnych zwiększają atrakcyjność turystyczną gminy, przyciągając miłośników tej formy turystyki. Nieopodal gminy Łomazy wzdłuż granicy państwa przebiega szlak rowerowy Green Velo, który ciągnie się od południa kraju na północ. Zrealizowany został w ramach projektu „Trasy rowerowe w Polsce Wschodniej”, współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013.

Kierunkiem rozwoju dróg i ścieżek rowerowych jest wytyczenie nowych przebiegów wraz z budową odpowiedniej infrastruktury rowerowej, która zwiększy bezpieczeństwo oraz komfort użytkowników. Nowe przebiegi tras powinny uwzględniać walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe gminy. Wspólnie z sąsiednimi gminami (Tuczna, Piszczac i Biała Podlaska) należy dążyć do rozbudowy sieci dróg i ścieżek rowerowych, które mogą zostać połączone ze szlakiem Green Velo.

Polityka parkingowa

W gminie Łomazy, zwłaszcza w miejscowości Łomazy zauważalny jest problem braku odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, zarówno w przypadku usług komercyjnych jak i publicznych. W zakresie miejsc parkingowych w Studium określono proponowane minimalne ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów zabudowy. W planach miejscowych wskazane jest dostosowanie poniższych wskaźników do rzeczywistych potrzeb oraz chłonności terenów, na których miałyby być realizowane, jednakże wskaźniki te nie mogą zostać zmniejszone poniżej określonych w tabeli.

Tabela nr 1. Wskaźniki parkingowe.

Rodzaj zabudowy	Jednostka odniesienia	Minimalny wskaźnik wyrażony w ilości miejsc
Zabudowa mieszkaniowa	Lokal mieszkalny	1
Zabudowa usługowa	50 m ² powierzchni sprzedaży	1 (nie mniej niż dwa miejsc)
Usługi drobne (do 40 m ²)	-	1
Pozostałe obiekty usługowe	Do ustalenia na etapie planu miejscowego	
Obiekty zabudowy produkcyjnej składowej i magazynowej	3 zatrudnionych	1
	lub	
	300 m ² powierzchni użytkowej	1

10. KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Sieć wodociągowa i kanalizacyjna

W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się zasadę zaopatrzenia ludności w wodę z urządzeń do zbiorowego zaopatrzenia. Aby zapewnić dostęp do sieci wodociągowej mieszkańcom gminy Łomazy należy rozbudować tę sieć w miejscowości Wola Dubowska. Inwestycja ta miałaby na celu poprawienie jakości życia mieszkańców oraz uzupełni zwartą sieć wodociągową na terenie gminy Łomazy. Projektowana sieć wodociągowa byłaby kontynuacją istniejącej sieci w miejscowości Dubów. Bezpośrednie sąsiedztwo obecnej sieci nie generowałoby wysokich kosztów doprowadzenia sieci wodociągowej do miejscowości Wola Dubowska.

Dla pojedynczych zabudowań rozproszonych, położonych poza zasięgiem istniejących i projektowanych sieci wodociągowych pozostawia się indywidualny sposób zaopatrzenia w wodę, w oparciu o własne studnie. W uzasadnionych przypadkach lub przy partycypacji inwestorów i mieszkańców możliwa jest rozbudowa sieci wodociągowej dla pojedynczych zabudowań lub niewielkich ich skupisk. W takim przypadku wskazuje się potrzebę zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków przyjmuje się zasadę uzbrojenia terenów o zwartej zabudowie w urządzenia do odprowadzania i oczyszczania ścieków. Z uwagi na niezadowalający stan gospodarki ściekowej i słabo rozwiniętą sieć kanalizacyjną konieczny jest rozwój sieci kanalizacyjnej w gminie Łomazy. Gospodarkę ściekową na terenie gminy należy rozwijać poprzez budowę sieci kanalizacyjnej w bezpośrednio sąsiadujących z miejscowością Łomazy wsiach, o zwartej zabudowie mieszkaniowej tj. Studzianka i Lubenka z przesyłem do gminnej oczyszczalni ścieków w Łomazach. Zminimalizuje to koszty budowy sieci kanalizacyjnej, zmniejszy niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód oraz podniesie standard życia mieszkańców gminy Łomazy. Koszty budowy sieci kanalizacyjnej uniemożliwiają na tą chwilę jej rozwój w pozostałej części gminy Łomazy. Dla zawartej zabudowy osadniczej, dla której budowa systemu ściekowego byłaby ekonomicznie nieopłacalna przewidzieć należy budowę lokalnych ekologicznych oczyszczalni ścieków w miejscowościach Dubów, Korczówka oraz Huszcza. W pozostałych miejscowościach, ze względu na małą intensywność zabudowy, gospodarkę ściekową należy prowadzić poprzez gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub stosowanie indywidualnych oczyszczalni przydomowych.

Energia elektryczna

W przyjętym kierunku rozwoju systemu elektroenergetycznego, sieć energetyczna będzie podlegała sukcesywnej modernizacji i ewentualnej przebudowie. Rozwój niektórych terenów jak np. tereny przemysłowe, składów i magazynów lub tereny związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych zlokalizowane poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej może generować potrzebę rozbudowy sieci średniego napięcia. Zatem umożliwia się również rozwój sieci poprzez budowę nowych linii elektroenergetycznych i stacji

transformatorowych. Linie mogą być budowane w formie napowietrznej jak i kablowej. Przy realizacji linii napowietrznych należy uwzględnić szerokość pasów technologicznych, w których nie powinny być lokalizowane budynki z pomieszczeniami przewidzianymi na pobyt ludzi.

Odnawialne źródła energii

Przy planowaniu skutecznej strategii osiągnięcia zrównoważonego rozwoju należy promować wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii. W gminie Łomazy należy wykorzystać potencjał nasłonecznienia i lokalizować potencjalne źródła energii odnawialnej w postaci elektrowni fotowoltaicznych. Zaleca się również rozpowszechnianie informacji na temat korzystnych warunków solarnych w regionie oraz możliwości czerpania z nich korzyści.

Na terenie gminy dopuszcza się realizację wszystkich typów energii odnawialnej z zakresu mikroinstalacji i małych instalacji określonych w przepisach odrębnych. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW możliwe jest jedynie wyznaczenie terenów przewidzianych pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych.

Gospodarowanie odpadami

Zakłada się utrzymanie w gminie Łomazy obecnie funkcjonującego systemu gospodarowania odpadami, obejmującego selektywną zbiórkę odpadów w gospodarstwach domowych i wywóz przez upoważnione podmioty, a także utrzymane zostaną punkty selektywnej zbiórki odpadów.

Zaopatrzenie w ciepło

We wszystkich miejscowościach gminy Łomazy nie przewiduje się budowy nowych systemów ciepłowniczych. Zostanie utrzymany istniejący system ogrzewania budynków i przygotowywania ciepłej wody użytkowej w oparciu o obecny lokalny system grzewczy budynku wielorodzinnego oraz indywidualne źródła energii w oparciu o paliwa stałe. Zgodnie z planem zaopatrzenia w ciepło nie przewiduje się gazyfikacji gminy. Z uwagi na ochronę środowiska zaleca się przeprowadzenie termomodernizacji budynków użyteczności publicznej oraz w indywidualnych gospodarstwach domowych. Proponuje się przeprowadzanie modernizacji systemów ciepłowniczych w oparciu o nowe rozwiązania technologiczne, ograniczające zanieczyszczenia pochodzące ze spalania poszczególnych mediów grzewczych.

Telekomunikacja i łączność

W zakresie telekomunikacji zakłada się poprawę dostępności do łączy telekomunikacyjnych w gminie Łomazy szczególnie w miejscowościach Burwin, Korczówka, Wólka Korczowska, Kozły oraz Koszoły gdzie odnotowany został bardzo słaby zasięg sieci telekomunikacyjnej. Dopuszcza się możliwość lokalizacji masztów antenowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego na całym obszarze gminy wskazany jest rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu poprzez infrastrukturę światłowodową.

Dalekosiężny ropociąg przesyłowy

Planowana budowa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego Polski poprzez niezbędną dywersyfikację w zakresie dostaw ropy. Ropociąg Odessa – Brody – Płock połączy systemy transportu ropy na Ukrainie i w Polsce. Założenie inwestycji wynika z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego z 2015 roku określającego orientacyjny przebieg rurociągu, który został uszczegółowiony poprzez przyjęcie uchwały Nr XXII/162/17 Rady gminy Łomazy z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomazy w korytarzu lokalizacji ropociągu.

Planowany ropociąg będzie miał średnicę powyżej 800 mm. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie, lokalizacja tego typu ropociągu generuje konieczność ustanowienia strefy bezpieczeństwa o minimalnej szerokości 20 m, której środek stanowi oś ropociągu. Zgodnie z art. 137 ww. Rozporządzenia:

- strefa bezpieczeństwa może być użytkowana zgodnie z pierwotnym jej przeznaczeniem,
- wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów i magazynów oraz zalesienia, z wyjątkiem dopuszczenia usytuowania innej infrastruktury sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem uzgodnienia jej z właścicielem rurociągu przesyłowego dalekosiężnego,
- na terenach otwartych dopuszcza się w strefie bezpieczeństwa sadzenie pojedynczych drzew w odległości co najmniej 5 m od rurociągu.

Strefy bezpieczeństwa, ze względu na skalę rysunku Studium nie przedstawiono w formie graficznej. Jednocześnie zaleca się ograniczenia:

- lokalizacji nowych budynków mieszkalnych w odległości 65 m od osi ropociągu;
- lokalizacji budynków użyteczności publicznej w odległości minimum 100 m od osi ropociągu.

W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej:

- zakłada się zapewnienie dostępności komunikacyjnej poprzez realizację dróg dojazdowych łączących tereny, na których zlokalizowane będą stacje rurociągowo (stacje zaworowe) z istniejącą siecią dróg publicznych;
- zakłada się obsługę komunikacyjną urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem rurociągu poprzez sieć dróg publicznych niższych kategorii tj. bez bezpośredniego włączenia do dróg krajowych;

- zakłada się zaspokojenie potrzeb infrastrukturalnych, w tym energetycznych urządzeń i obiektów rurociągu z wykorzystaniem istniejących sieci i systemów infrastruktury technicznej.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- przy realizacji rurociągu naftowego na obszarach chronionych przyrodniczo należy zachować szczególną dbałość o maksymalne ograniczenie negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych minimalizujących prawdopodobieństwo wystąpienia awarii oraz ewentualnych skutków w przypadku jej zaistnienia;
- przy realizacji planowanej inwestycji wymaga się zastosowania rozwiązań technologicznych w pełni zabezpieczających wody podziemne silnie zagrożone migracją zanieczyszczeń oraz rozwiązań spełniających uwarunkowania wynikające z ochrony Głównych Zbiorników Podziemnych;
- w odniesieniu do istniejących terenów leśnych i zadrzewień, ustala się ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych rurociągu naftowego;
- w stosunku do terenów przekształconych w trakcie realizacji inwestycji wymaga się odtworzenia ukształtowania i przywrócenia pierwotnych funkcji terenu uwzględniając przy tym ograniczenia obowiązujące w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego;
- przy lokalizacji rurociągu naftowego obowiązuje zasada wyznaczenia jego przebiegu w sposób bezkolizyjny w stosunku do udokumentowanych złóż kopalin, z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych;
- przy realizacji rurociągu naftowego obowiązuje pełna ochrona obiektów i obszarów stanowiących dziedzictwo kulturowe oraz zachowanie przestrzeni historycznie ukształtowanej, na warunkach szczegółowo określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gmin;
- realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia wytycznych konserwatorskich, w tym szczególnych w przypadku wystąpienia prac budowlanych na terenach objętych granicami stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

W zakresie kolizyjności z innymi elementami zagospodarowania terenu:

- dla lokalizacji ropociągu ustala się zasadę prowadzenia jego przebiegu w sposób najmniej kolizyjny z istniejącym stanem zagospodarowania;
- zakłada się minimalną ingerencję w stan i funkcjonowanie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej, technicznej komunalnej i elektroenergetycznej, obszarów zabudowanych oraz rzek, cieków wodnych, urządzeń melioracji wodnych, lasów i innych terenów podlegających ochronie prawnej;
- w stosunku do kolizyjnych elementów zagospodarowania terenu wymaga się zastosowania szczególnych rozwiązań technicznych realizacji inwestycji, zapewniających minimalizację oddziaływań na przekraczany obiekt terenowy lub infrastrukturalny;
- dopuszcza się przebudowę i odtworzenie lokalnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej kolizyjnej w stosunku do rurociągu naftowego;

- lokalizacja rurociągu naftowego powinna uwzględniać przebieg i parametry techniczno – użytkowe istniejącej oraz planowanej infrastruktury komunikacyjnej drogowej i kolejowej;
- zakłada się bezkolizyjność przebiegu ropociągu z terenami i obiektami wojskowymi pozostającymi w zarządzie MON oraz nie ogranicza się ich użytkowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Gazociąg wysokiego ciśnienia

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, w celu zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego kraju w zakresie dywersyfikacji dostaw paliw w niniejszym studium uwzględniono perspektywiczną inwestycję budowy gazociągu wysokiego ciśnienia DN 600 - 300 relacji Białoruś – Parczew – Puławy wraz ze stacjami gazowymi. Realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia ze względów bezpieczeństwa będzie generowała szereg ograniczeń, które określone są w przepisach odrębnych w tym m in. w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

W zależności od maksymalnego ciśnienia roboczego oraz średnicy gazociągu konieczne będzie wyznaczenie stref kontrolowanych. Strefy te pozwalają kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć negatywny wpływ na jego użytkowanie oraz funkcjonowanie.

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

11. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

11.1. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i ich rozmieszczenie na terenie gminy Łomazy usankcjonowane jest ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego oraz ustaleniami programów rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Do inwestycji tych zalicza się budowę ropociągu

surowcowego relacji Brody – Płock, planowanego do realizacji na odcinku o długości ok. 7,95 km w sołectwach Kozły, Korczówka i Burwin oraz gazociągu wysokiego ciśnienia DN 600 - 300 relacji Białoruś – Parczew – Puławy wraz ze stacjami gazowymi, którego długość w obszarze gminy wyniesie ok 8,1 km (przebieg przez obręby ewidencyjne Łomazy I i Łomazy II).

Ponadto obszarami służącymi ponadlokalnym celom publicznym są:

- drogi publiczne: wojewódzka nr 812 i drogi powiatowe,
- obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków a także obszar o szczególnej wartości kulturowej, rekomendowany do utworzenia Studziańskiego Parku Kulturowego częściowo zlokalizowany także na terenach gmin Piszczac i Biała Podlaska,
- obszary wartościowe pod względem przyrodniczym i krajobrazowym wskazane do objęcia projektowanym Białkopodlaskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, obejmujące oprócz Łomaz także tereny miasta i gminy Biała Podlaska, Drelowa, Komarówki Podlaskiej, oraz miasta i gminy Międzyrzec Podlaski,
- obszary przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.

11.2. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mają na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy, realizowane będą przede wszystkim na terenach będących własnością gminy Łomazy. W studium wyznacza się następujące obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- obejmujące tereny usług celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, w tym takie obiekty jak m.in.: budynki administracji samorządowej, szkoły, przedszkola, domy opieki społecznej, gminny ośrodek kultury, obiekty sportu i rekreacji itp.,
- obejmujące teren parku w miejscowości Łomazy oznaczonego symbolem ZP,
- obejmujące budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej,
- obejmujące budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- obejmujące budowę, rozbudowę i przebudowę dróg gminnych publicznych,
- obejmujące nieruchomości stanowiące zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M², OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- obszary przestrzeni publicznej.

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Przyjmuje się natomiast, iż przestrzenią publiczną, dla której obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest teren oznaczony symbolem ZP położony w centralnej części miejscowości Łomazy. Zatem granica obszarów przestrzeni publicznej została wskazana na rysunku Studium, jako tożsama z granicą terenu ZP.

13. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Gmina Łomazy posiada jeden obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący pas projektowanego ropociągu przesyłowego. Obszar planu zajmuje mniej niż 0,01% powierzchni gminy. Obecnie gmina sporządza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary zabudowy w miejscowości Łomazy. Obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 214 ha.

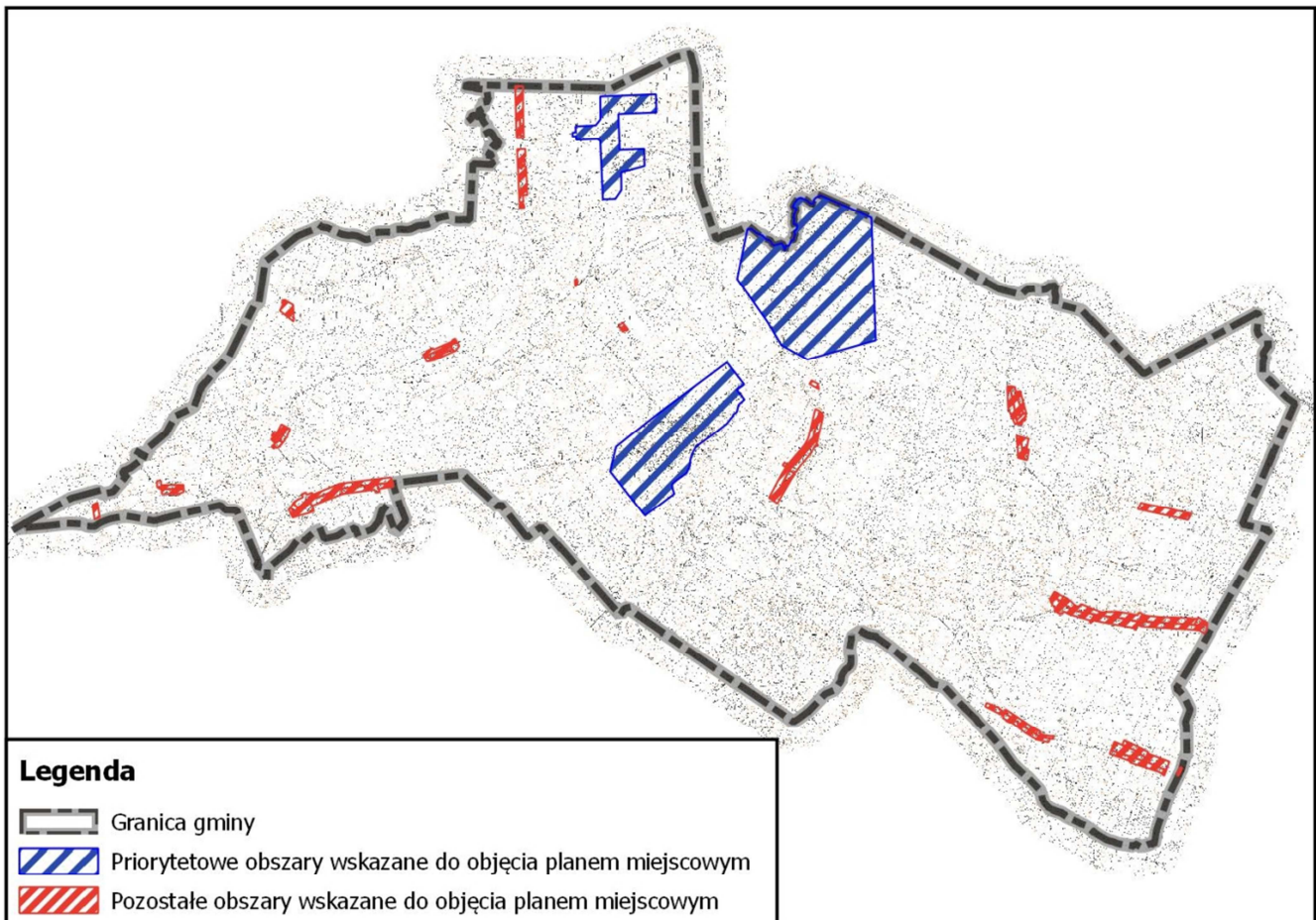
W wyniku przyjęcia niniejszych kierunków rozwoju gminy, pod lokalizację zabudowy wskazane zostaną liczne grunty rolne, dla których możliwa będzie zmiana przeznaczenia gruntów

rolnych na cele nierolnicze. Grunty takie występują w każdym obszarze wskazanym pod rozwój zabudowy.

Ponadto w studium wyznaczono strefę rozwoju mieszkalno-usługową obejmującą miejscowość Dubów oraz miejscowość Łomazy a także wskazano proponowaną granicę Studzińskiego Parku Kulturowego. Dla tych obszarów również należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Planując przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych uwzględnić należy, że ich opracowanie może wiązać się ze znacznymi kosztami dla gminy, dlatego opracowanie planów miejscowych powinno odbywać się etapowo po dokonaniu analizy zasadności przystąpienia do jego opracowania obejmującej również obecny i planowany ruch budowlany. Sugeruje się, aby po opracowaniu obecnie sporządzanego planu w pierwszej kolejności opracować plan miejscowy dla miejscowości Dubów (strefa I-B). Zalecenie to może zostać zrewidowane szczegółowymi analizami opracowanymi w zakresie sporządzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Rysunek nr 2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania.



Źródło: Opracowanie własne.

14. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

Jako jeden z kierunków rozwoju gminy wskazano tereny, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Do urządzeń tych należą elektrownie fotowoltaiczne. Tereny, na których przewiduje się lokalizację tego typu urządzeń oznaczono w rozdziale kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz na planszy prezentującej kierunki symbolem PEF. Tereny te ze względu na bardzo rzadko spotykany rodzaj zabudowy zostały wskazane wyłącznie na wniosek właścicieli poszczególnych działek. Przyjmuje się, że zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych mieści się w obrębie nieruchomości, na których dopuszczono lokalizowanie tych elektrowni. Zatem granice tych stref są tożsame z granicami terenów, na których mogą być lokalizowane urządzenia elektrowni fotowoltaicznych (tereny PEF). Jest to podstawowa wytyczna do lokalizacji tego typu zabudowy, zabezpieczająca interes właścicieli nieruchomości sąsiednich i osoby zamieszkujące w pobliżu tego typu inwestycji. Żadna interpretacja zapisów niniejszego studium nie może prowadzić do:

- a) zwiększenia zasięgu terenu PEF, które wyznaczono precyzyjnie opierając się o dane z ewidencji gruntów i budynków,
- b) zwiększenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, których granice pokrywają się z terenami oznaczonymi symbolem PEW.

Faktyczna lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych, może zostać pomniejszona w ramach terenu PEF i precyzyjnie określona podczas sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wówczas zmianie może odpowiednio ulec również strefa ochronna.

W granicach obszarów oznaczonych symbolem PEF dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej takich jak obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz budynki niezbędne do funkcjonowania elektrowni. Poza terenami oznaczonymi symbolem PEF, zakazuje się lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

15. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W granicach administracyjnych gminy Łomazy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

16. OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach administracyjnych gminy Łomazy nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod eksploatację złóż kopalin. W gminie znajdują się trzy złoża kopalin, które zostały opisane w części uwarunkowania, ale na chwilę obecną nie przewiduje się ich eksploatacji. W związku z powyższym nie wyznacza się filarów ochronnych dla złóż kopalin.

17. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach administracyjnych gminy Łomazy nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

18. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i remediacji. Wyznaczone tereny funkcjonalne nie wymagają podejmowania wymienionych zadań. Przyjąć można jedynie, iż lokalnie mogą występować obszary wymagające rekultywacji. Dotyczy to przede wszystkim terenów mocno przekształconych i zdegradowanych przez działalność człowieka. Do tego typu terenów zalicza się „Obszar stawów po byłej cegielni w Łomazach”. Teren ten planuje się zrehabilitować w kierunku wodno-rekreacyjnym tworząc tam dogodne miejsce rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców okolicznych wsi. Rekultywacja tego terenu obejmować będzie:

- oczyszczenie terenu wraz z częściowym karczowaniem zakrzaczeń, poprawiając tym samym bezpieczeństwo osób korzystających ze stawów i poprawiając estetykę przestrzenną obszaru,
- deniwelację terenu poprzez rozplantowanie ziemi pozyskanej z wykopu wraz z obsianiem jej nasionami traw.

Ponadto działaniami rekultywacyjnymi mogą zostać objęte:

- tereny nadrzeczne zaliczone do strefy III, gdzie lokalnie działalność człowieka mogła spowodować znaczne straty w ekosystemie,
- tereny lokalnych dzikich wysypisk śmieci,
- obszary nielegalnego poboru kopaliny (w szczególności pisku i żwiru).

19. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Gmina Łomazy posiada opracowany „Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2017 - 2023”. W tym dokumencie wyznaczone zostały obszary zdegradowane obejmujące obręby ewidencyjne: Dubów, Koszoły, Lubenka, Korczówka i Kozły oraz miejscowość Łomazy. To właśnie w tych obrębach diagnoza przeprowadzona na potrzeby LPR-u wykazała najbardziej intensywne występowanie negatywnych zjawisk w sferze społecznej (ubóstwo, bezrobocie, przestępczość, edukacja, aktywność społeczna i kapitał społeczny) oraz gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. W ramach tych terenów wyznaczone zostały również obszary rewitalizacji. Obszary te wyznaczono spośród obszarów zdegradowanych po analizie rozkładu zabudowy, lokalizacji infrastruktury, której przebudowa lub adaptacja prowadzi do poprawy jakości życia mieszkańców w tym do rozwiązywania zdiagnozowanych problemów społecznych. Tak przeprowadzona analiza doprowadziła do wskazania obszarów rewitalizacji obejmujących obręby ewidencyjne Dubów i Koszoły oraz miejscowość Łomazy.

20. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W gminie Łomazy nie występują tereny zamknięte, zatem nie wskazuje się ich granic oraz stref ochronnych.

21. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Rada Gminy Łomazy w dniu 31 maja 2017 roku podjęła Uchwałę Nr XXII/160/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomazy, obejmując procedurą planistyczną cały obszar administracyjny gminy. Przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium związane było z potrzebą kompleksowego zaktualizowania dotychczas obowiązującego dokumentu Studium, przyjętego Uchwałą nr VI/30/2007 Rady Gminy Łomazy z dnia 30 kwietnia 2007 roku, zmienionego dziesięć lat później dnia 30 marca 2017 roku (zmiana dotyczyła uwzględnienia lokalizacji ropociągu przesyłowego).

Opracowanie dokumentu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomazy zostało poprzedzone sporządzeniem odrębnych opracowań pt. *"Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Łomazy"* oraz *"Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Łomazy"*. W trakcie opracowania Studium równolegle została opracowana *"Prognoza oddziaływania na środowisko"*.

Opracowanie pt. *"Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Łomazy"* zostało sporządzone w celu kompleksowego określenia uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Pozwoliło ono na ocenę potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających:

- analizy uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, demograficznych oraz stanu infrastruktury technicznej,
- prognozy demograficzne,
- analizy możliwości finansowania przez gminę, należących do zadań własnych gminy inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz społecznej,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Do opracowania bilansu terenów wykorzystano nowoczesne metody analiz przestrzennych dostępnych w programach GIS, wykorzystano do tego szereg danych geoprzestrzennych, w tym m.in. dane wektorowe ewidencji gruntów i budynków oraz mapy zasadniczej, dane środowiskowe, ortofotomapy.

Wyrażona w niniejszym dokumencie Studium polityka przestrzenna gminy Łomazy jest rezultatem uwzględnienia wszechstronnych uwarunkowań obejmujących obszar całej gminy, w szczególności uwarunkowań przyrodniczych, środowiskowych, kulturowych oraz społeczno-gospodarczych (w tym aspektów dotyczących aktywizacji gospodarczej gminy), przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju. Zadaniem sporządzonego Studium jest umożliwienie stałego dążenia do aktywizacji gospodarczej gminy oraz minimalizowania chaosu przestrzennego, dysproporcji oraz barier rozwojowych przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

Przyjęte rozwiązania w sporządzonym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomazy wynikają m.in. z:

- uwzględnienia wytycznych zawartych w dokumentach szczebla ponadlokalnego oraz lokalnego, określonych przede wszystkim w:
 - Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
 - Zintegrowanej Strategii Rozwoju Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego „Aktywne Pogranicze” na lata 2015 – 2020,
 - Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Łomazy na lata 2017 – 2023,
- informacji zawartych w dokumentach lokalnych z zakresu ochrony środowiska oraz gospodarki odpadami,
- informacji obejmujących obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz uwzględnionych w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- uwzględnienia wniosków mieszkańców oraz inwestorów w zakresie wyznaczenia terenów inwestycyjnych,
- zaistniałych zmian w użytkowaniu i zagospodarowania terenów,
- uwarunkowań aktualnie obowiązujących uwarunkowań prawnych.

Sporządzona nowa edycja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomazy jest zgodna z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

22. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomazy składa się z:

- części tekstowej oraz rysunkowej pt. "Uwarunkowania",
- części tekstowej oraz rysunkowej pt. "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

Kierunki rozwoju gminy warunkowane są diagnozą stanu obecnego zagospodarowania oraz możliwościami realizacyjnymi. W sporządzonym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomazy na podstawie analizy istniejących uwarunkowań oraz możliwości inwestycyjnych poszczególnych obszarów gminy, wskazano trzy jednostki funkcjonalno – przestrzenne:

- strefa I (A i B) – mieszkalno – usługowa,
- strefa II – produkcji rolniczej,
- strefa III – przyrodniczo – ekotonowa.

Powyższy podział gminy na strefy funkcjonalno - przestrzenne ma na celu wykreowanie dwóch ośrodków mieszkalno - usługowych (miejscowości Łomazy oraz Dubów), wskazanie potencjału rolniczego gminy w strefie II oraz zachowanie cennych elementów środowiska przyrodniczego objętych strefą III. Zasięg stref został wskazany na rysunku „Kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

W celu umożliwienia rozwoju gminy Łomazy określono szczegółowo kierunki rozwoju gminy w podziale na poszczególne tereny rozwojowe przy uwzględnieniu walorów przyrodniczych, kulturowych, krajobrazowych i środowiskowych. Wprowadzono szereg wytycznych zmierzających do zapewnienia ładu przestrzennego, które należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W części Studium obejmującej kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano:

- 1) Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej – MU
- 2) Tereny rozwoju zabudowy usługowej – U
- 3) Tereny rozwoju zabudowy usług oświaty – UO
- 4) Tereny rozwoju zabudowy usług sakralnych – UK
- 5) Tereny rozwoju zabudowy usług sportu i rekreacji – US
- 6) Tereny rozwoju zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług – PU
- 7) Tereny rozwoju obiektów produkcyjnych – elektrownia fotowoltaiczna – PEF
- 8) Teren górniczy - PG
- 9) Tereny rozwoju zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – IT
- 10) Tereny rozwoju zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – RU
- 11) Tereny zieleni urządzonej – ZP
- 12) Tereny cmentarzy – ZC
- 13) Tereny rolnicze – R
- 14) Tereny lasów – ZL
- 15) Tereny zalesień – ZLZ
- 16) Tereny zieleni nieurządzonej – ZN

17) Tereny wód powierzchniowych – WS

W dokumencie Studium dla zachowania przejrzystości określonej polityki rozwoju przestrzennego gminy zawartej w szczegółowo opisanych kierunkach rozwoju wskazuje się ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego, do których należą:

- 1) intensyfikacja zabudowy w miejscowości Łomazy, stanowiącej ośrodek centro - twórczy, skupiający funkcje administracyjne, usługowe i mieszkaniowe,
- 2) intensyfikacja zabudowy w miejscowości Dubów, stanowiącej zaplecze mieszkalno – usługowe dla miejscowości Łomazy,
- 3) wykreowanie w miejscowości Huszcza ośrodka wspomagającego i uzupełniającego administracyjnie miejscowość Łomazy,
- 4) utrzymanie rolniczego charakteru gminy przy jednoczesnej dbałości o walory przyrodnicze i kulturowe gminy – ze szczególnym uwzględnieniem produkcji zwierzęcej,
- 5) rozwój terenów przemysłowych związanych z przetwórstwem rolno–spożywcym, terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, centrów logistycznych, w sposób umożliwiający tworzenie na terenie gminy obszarów sprzyjających potencjalnym inwestorom,
- 6) rozwój agroturystyki oraz usług sportu i rekreacji, które mogą być wykorzystywane zarówno przez mieszkańców jak i turystów,
- 7) dążenie do uświadamiania i edukacji społeczności lokalnej o wartościach dziedzictwa kulturowego i potrzebie ich ochrony,
- 8) skuteczne i racjonalne działania obejmujące ochronę przyrody oraz krajobrazu,
- 9) dążenie do rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, w tym m.in. uzbrojenia w sieć wodociągową całego obszaru gminy oraz w sieć kanalizacyjną obszary gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione, co przyczyni się do rozwoju nowych terenów inwestycyjnych oraz poprawy stanu środowiska,
- 10) dążenie do rozwoju sieci drogowej wraz z sukcesywnym polepszaniem stanu technicznego dróg, a także rozwój ścieżek rowerowych wzdłuż ciągów dróg publicznych.