

GMINA TOMASZÓW LUBELSKI

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr III/12/2024
Rady Gminy Tomaszów Lubelski
z dnia 24 maja 2024 r..

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TOMASZÓW LUBELSKI**

Tomaszów Lubelski, 2024

Spis treści

WSTĘP	5
CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	18
1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	18
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	22
3. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	28
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	29
4.1. Budowa geologiczna	29
4.2. Rzeźba terenu	31
4.3. Hydrosfera	34
4.4. Klimat	37
4.5. Gleby	40
4.6. Szata roślinna, świat zwierzęcy i różnorodność biologiczna	42
4.7. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	49
4.8. Wymogi ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	50
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	55
5.1 Rys historyczny	55
5.2 Historia powstania miejscowości gminy Tomaszów Lubelski	56
5.3 Układy przestrzenne i zabudowa wsi	60
5.4. Obiekty i obszary zabytkowe znajdujące się na terenie gminy Tomaszów Lubelski.	61
6. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym	71
7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami	71
8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	74
9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy	76
9.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	76
9.2. Prognoza demograficzna	84
9.3. Ocena możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych Gminy	87
9.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	90
10. Stan prawny gruntów	107
11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	108
12. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	110
13. Udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla	111
14. Występowanie obszarów i terenów górniczych	113

15. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	115
16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	123
17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	124
CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	126
18. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	126
19. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	134
20. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	137
20.1. Prawne formy ochrony przyrody na obszarze gminy Tomaszów Lubelski	137
20.2. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	143
21. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	152
21.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	153
22. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	155
23. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	164
24. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	165
25. 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	165
26. 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	166
27. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	167
28. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	170
29. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	172
30. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	172
31. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	172
32. Obszary zdegradowane	173
33. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	175
34. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	175
35. Określenie obszarów na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²	178
UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM	179

WSTĘP

PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TOMASZÓW LUBELSKI

Podstawę opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski” stanowi Uchwała Nr IX/74/2019 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej w dalszej części dokumentu „Ustawą”, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy do zadań własnych gminy. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wójt sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Studium uchwała rada gminy, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co należy rozumieć w taki sposób, że ustalenia planów miejscowych nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium nie jest jednak aktem prawa miejscowego, zatem w konstytucyjnym systemie prawnym Rzeczypospolitej Polskiej nie stanowi źródła prawa.

Niniejsze studium nawiązuje w swojej strukturze funkcjonalno - przestrzennej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski, przyjętego Uchwałą Nr XXII/109/2001 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 22 stycznia 2001 r. z późniejszymi zmianami, które w świetle przyjęcia niniejszego dokumentu traci ważność.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Studium, zawierające część tekstową i graficzną, składa się z dwóch zasadniczych części. Pierwsza z tych części analizuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W drugiej części studium określa się kierunki zagospodarowania przestrzennego, które zwierają ustalenia odnoszące się do materii studium, w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oznaczeniu lokalnym,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oznaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 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,
- 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
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszary zdegradowane,
- granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- rozmieszczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref

ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI i VIz i nieużytki oraz urządzeń innych niż wolnostojące,

- określenie obszarów na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

DOKUMENTY STRATEGICZNE POWIĄZANE Z PROBLEMATYKĄ STUDIUM

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium winny być uwzględnione ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy.

Wybrane elementy wynikające z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju

Zasady i cele polityki przestrzennej Kraju zostały określone w Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, która to została przyjęta uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. Zasada zrównoważonego rozwoju, która uznana została za najważniejszą jest ustrojową zasadą oznaczającą rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności oraz obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Zasada ta oparta została na 4 zasadach planowania publicznego opierających się na racjonalności ekonomicznej, preferencji regeneracji nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę, przezorności ekologicznej, kompensacji ekologicznej. Strategicznym celem zaś polityki przestrzennego zagospodarowania kraju jest: efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.

Celem polityki przestrzennej zagospodarowania kraju uznanym za jeden z ważniejszych jest zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych, zmniejszającej emisję CO₂. W warunkach polskich do tego typu źródeł o największym potencjale ekonomicznym należy zaliczyć energię wiatru, wykorzystanie biomasy i biogazu oraz energii geotermalnej. Pewien

potencjał rozwoju ma hydroenergetyka, a także produkcja energii elektrycznej z energii słonecznej. Efekt ten zostanie osiągnięty dzięki inwestycjom publicznym i prywatnym, szczególnie w tych obszarach, w których występują optymalne warunki geograficzne. Zadaniem planowania przestrzennego jest wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Wybrane elementy wynikające ze strategii rozwoju województwa lubelskiego

Podstawowym dokumentem polityki regionalnej określającym wizję i cele rozwoju społeczno-gospodarczego województwa, a także działania służące ich realizacji jest „Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku” przyjęta w dniu 29 marca 2021 roku uchwałą Nr XXIV/406/2021.

Strategia określa wizję rozwoju województwa: „Województwo lubelskie racjonalnie wykorzystując specyfikę społeczno-gospodarczą, zasoby środowiska, a także policentryczność sieci ośrodków miejskich rozwija się w sposób zrównoważony. Kreatywność i otwartość mieszkańców, aktywność naukowo-badawcza, tworzenie i stosowanie rozwiązań innowacyjnych oraz partnerstwo w zarządzaniu kształtują nowoczesny charakter regionu. Wzrasta jego znaczenie jako strategicznego producenta finalnych wyrobów bazujących na surowcach rolniczych, dostarczyciela usług prozdrowotnych i czasu wolnego. W efekcie region oferuje atrakcyjną przestrzeń do życia, pracy i inwestowania w zdrowym i bezpiecznym otoczeniu.”

W odniesieniu do przedstawionej wizji zostały sformułowane 4 cele strategiczne i 18 celów operacyjnych, które mają służyć realizacji działań rozwojowych na terenie województwa lubelskiego.

Jako strategiczne cele do osiągnięcia poprzez poszczególne cele operacyjne wskazano:

Kształtowanie strategicznych zasobów rolnych, poprzez:

- poprawę konkurencyjności gospodarstw rolnych.
- rozwój przedsiębiorczości wykorzystującej surowce rolne,
- rozwój współpracy w sektorze rolno-spożywczym,
- umocnienie marki lubelskich produktów żywnościowych;

Wzmocnienie powiązań i układów funkcjonalnych, poprzez:

- zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej,
- rozwój miejskich obszarów funkcjonalnych (LOM, ośrodków subregionalnych i lokalnych),
- wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich,
- ochrona walorów środowiska;

Innowacyjny rozwój gospodarki oparty o zasoby i potencjały regionu, poprzez:

- wykorzystanie potencjału badawczo - rozwojowego jednostek naukowych oraz wspieranie transferu wiedzy i technologii,
- wspieranie konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw,
- promocja i rozwój usług prozdrowotnych, uzdrowiskowych oraz gospodarki senioralnej,
- innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo - kulturowych, rozwój sportu i usług wolnego czasu;

Wzmocnienie kapitału społecznego, poprzez:

- rozwijanie kapitału ludzkiego,
- poprawa jakości świadczenia usług zdrowotnych,
- włączenie i integracja społeczna,
- wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej,
- bezpieczeństwo publiczne,
- wspieranie oddolnych inicjatyw i poprawa efektywności zarządzania.

Gmina Tomaszów Lubelski znajduje się w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym ośrodków lokalnych – dla obszaru funkcjonalnego miasta Tomaszów Lubelski.

MOF Tomaszowa Lubelskiego znajduje się w Obszarze Strategicznej Interwencji – OSI Roztocze.

Kierunki interwencji dla obszaru wsparcia OSI Roztocze w kontekście realizacji celów i kierunków działań Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego oparte są przede wszystkim o:

- 1) poprawę konkurencyjności gospodarstw rolnych, w tym rozwój agroturystyki i turystyki wiejskiej jako istotnego elementu regionalnej oferty turystycznej oraz ważnego czynnika poprawy ekonomicznej gospodarstw rolnych;
- 2) zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej:
 - a) poprawa regionalnych i międzyregionalnych powiązań komunikacyjnych z uwzględnieniem szkieletowego układu dróg ekspresowych (m.in S-17), w tym budowy obwodnic miast;
 - b) poprawa regionalnych i międzyregionalnych połączeń kolejowych z uwzględnieniem Programu Kolejowego CPK Centralny Port Komunikacyjny.
- 3) ochrona walorów środowiska:
 - a) ochrona wartości przyrodniczych, w tym krajobrazu, siedlisk i bioróżnorodności, w tym jako flagowe opracowanie planów ochrony oraz planów zadań ochronnych

dla obszarów objętych prawną formą ochrony przyrody oraz aktualizacja lokalnych dokumentów planistycznych w zakresie uwzględnienia działań i warunków zagospodarowania wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych;

- 4) promocja i rozwój usług prozdrowotnych, uzdrowiskowych oraz gospodarki senioralnej, w tym rozwój funkcji i bazy lecznictwa uzdrowiskowego na obszarach występowania naturalnych warunków i czynników leczniczych;
- 5) innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo - kulturowych, rozwój sportu i usług wolnego czasu, w tym:
 - a) kreowanie i rozwijanie oferty ośrodków łączących funkcje edukacyjne, kulturalne i rekreacyjne, wykorzystujących nowe trendy w turystyce,
 - b) rozwijanie produktów i oferty wydarzeń wykorzystujących unikalne zasoby lokalne (np. kuchnię, wydarzenia historyczne, tradycje, materialne i niematerialne dziedzictwo kulturowe, walory środowiskowe, wydarzenia związane z przejawami współczesnej twórczości artystycznej, wydarzenia sportowe),
 - c) organizacja punktów usług i obsługi turystycznej dla turystyki zmotoryzowanej (np. caravanning, turystyka motocyklowa),
 - d) rozwój infrastruktury sprzyjającej tworzeniu zróżnicowanej oferty opartej o różne formy turystyki (np. kajakową, rowerową, nordic walking, konną, kulturową, historyczną, przyrodniczą, kulinarną itp.),
 - e) wspieranie rozwoju przemysłów kreatywnych oraz przemysłów kultury, przedsiębiorczości bazującej na lokalnych zasobach, dziedzictwie kulturowym i usługach edukacyjnych,
 - f) ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym poprzez rozwijanie funkcji użytkowej obiektów kulturowych;
- 6) wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej, w tym:
 - a) wspieranie działań i współpraca z właściwymi podmiotami na rzecz realizacji inwestycji sprzyjających pogłębianiu kontaktów międzyregionalnych, w tym w zakresie infrastruktury granicznej (budowa i rozbudowa przejść granicznych oraz dostosowanie ich do obsługi ruchu turystycznego) oraz poprawiającej dostępność do przejść granicznych (drogi, linie kolejowe, parkingi buforowe, lotnisko, infrastruktura turystyczna,
 - b) wspieranie działań na rzecz ochrony zasobów przyrodniczych na obszarach przygranicznych oraz rozwój zintegrowanej turystyki transgranicznej.

Wybrane elementy wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego

Obowiązujący dla całego województwa Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) został zatwierdzony uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. Stanowi on wykładnię polityki przestrzennej oraz wyznacza kierunki rozwoju regionu lubelskiego.

Gmina Tomaszów Lubelski należy do Przygranicznego obszaru funkcjonalnego należącego do obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym.

PZPWL wskazuje dla tego obszaru następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych),
- wzmocnienie funkcjonalne ośrodków miejskich,
- rozwój sieci przejść granicznych i infrastruktury granicznej,
- rozbudowa infrastruktury logistycznej.

Dla obszaru tego w zasadach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić potrzeby związane z obronnością i bezpieczeństwem publicznym, integrowanie systemów transportowych oraz usprawnienie powiązań transportowych.

Gmina Tomaszów Lubelski położona jest również w Roztoczańsko-puszczańskim obszarze funkcjonalnym, który jest obszarem funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym. Obejmuje on tereny południowej części województwa (Roztocze, kompleks Puszczy Solskiej i Lasów Janowskich, a także fragment Równiny Biłgorajskiej i Płaskowyż Tarnogrodzki) o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych oraz dużej lesistości.

Priorytetem rozwojowym w tym obszarze jest aktywizacja gospodarcza poprzez wykorzystanie potencjału uzdrowiskowego, leśnego i turystycznego.

Podstawową funkcją rozwojową jest funkcja gospodarcza (ukierunkowana na przetwórstwo drewna) i turystyczna, natomiast towarzyszącą – rolnicza (ukierunkowana na rolnictwo ekologiczne i produkcję roślin przemysłowych) i uzdrowiskowa.

Wiodące kierunki zagospodarowania to:

- rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, ośrodki edukacji ekologicznej) i usług obsługi turystyki,
- rozwój gospodarstw agroturystycznych, ekologicznych i agroleśnych,
- rozwój bazy przetwórstwa drewna,

- gospodarcze wykorzystanie zasobów uzdrowiskowych (w tym rozwój bazy sanatoryjnej) i energetycznych,
- rozwój bazy rynku hurtowego i przetwórstwa rolno-spożywczego.

Zasadami i warunkami zagospodarowania są:

- zachowanie drożności i walorów przyrodniczych paneuropejskiego korytarza ekologicznego,
- zachowanie wstążeczkowego układu pól (rozłogów pól) charakterystycznego dla krajobrazu rolniczego Roztocza Zachodniego,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych,
- regulacja stosunków wodnych terenów użytków rolnych,
- wzbogacanie funkcjonalne obszarów wiejskich.

Przez teren gminy Tomaszów Lubelski przebiegają powiązania transportowe oparte o przebiegającą przez obszar gminy drogę S-17 na odcinku obwodnicy miasta Tomaszów Lubelski a także realizowane fragmenty tej drogi na odcinkach: Zamość (węzeł Zamość Południe) – Tomaszów Lubelski (początek obwodnicy i Tomaszów Lubelski (koniec obwodnicy) – Hrebenne (początek obwodnicy) oraz dróg wojewódzkich: nr 850 Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów i nr 853 Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski, dla których przyjmuje się zasadę wzmacniania funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizję z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Na terenie gminy znajdują się korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym stanowiące element pasmowy obszaru o nadrzędnej funkcji przyrodniczej. Znajdują się tu również kluczowe w skali krajowej i regionalnej ekosystemy leśne cechujące się dużym stopniem naturalności.

Wybrane elementy wynikające ze strategii rozwoju gminy

Gmina Tomaszów Lubelski obecnie nie posiada aktualnej Strategii Rozwoju Gminy. Horyzont czasowy dotychczas funkcjonującej Strategii już się wyczerpał. Była ona przewidziana na lata 2015 – 2020, jednak cele, które były w niej przyjęte nadal są aktualne.

Strategia Rozwoju Gminy Tomaszów Lubelski na lata 2015-2020 zatwierdzona została uchwałą Nr XVI/134/2016 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 11 marca 2016 r. Strategia rozwoju formułuje następującą wizję rozwoju gminy:

„Gmina Tomaszów Lubelski miejscem zapewniającym wysoki standard życia mieszkańcom, przyjaznym przedsiębiorcom oraz wykorzystującym swoje atuty i potencjał zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju”.¹

Misją gminy Tomaszów Lubelski jest:

„Prowadzenie aktywnej polityki prorozwojowej poprzez dążenie do pełnego zaspokojenia potrzeb bytowych mieszkańców, wzmocnienie pożądaných procesów gospodarczych i społecznych oraz najbardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju”.²

Strategia Rozwoju Gminy Tomaszów Lubelski na lata 2015-2020 zakłada osiągnięcie następujących celów strategicznych:

- Cel strategiczny I: Podniesienie jakości życia mieszkańców przez rozwój infrastruktury technicznej i społecznej gminy z zachowaniem zasad ochrony środowiska;
- Cel strategiczny II: Wykorzystanie walorów przyrodniczych, dziedzictwa kulturowego oraz przestrzeni publicznej gminy w procesie jej rozwoju;
- Cel strategiczny III: Aktywizacja gospodarcza obszaru gminy, wspieranie rozwoju przedsiębiorczości i zachęcanie do lokowania inwestycji na terenie gminy;
- Cel strategiczny IV: Generowanie pożądaných zjawisk społecznych oraz umożliwienie mieszkańcom gminy wszechstronnego rozwoju.

Strategia rozwoju definiuje cele operacyjne, które przyczynią się do osiągnięcia założonych celów strategicznych, a ich osiągnięcie umożliwi spełnienie misji i osiągnięcie pożądanę wizji rozwoju gminy.

Strategia rozwoju przyporządkowała poszczególnym celom strategicznym następujące cele operacyjne:

Cel strategiczny I: Podniesienie jakości życia mieszkańców przez rozwój infrastruktury technicznej i społecznej gminy z zachowaniem zasad ochrony środowiska:

- 1) Modernizacja i rozwój gminnej sieci drogowej. Całkowita długość dróg gminnych wynosi około 90 km, przy czym mniej niż 50% posiada nawierzchnię utwardzoną. Poprawa stanu dróg jest jedną z inwestycji priorytetowych na najbliższe lata.
- 2) Rozwój sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy. Na terenie gminy sieć kanalizacji sanitarnej jest słabo rozwinięta. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej pozwoli na właściwe zagospodarowanie ścieków komunalnych i minimalizację zanieczyszczenia wód oraz

¹Strategia Rozwoju Gminy Tomaszów Lubelski na lata 2015-2020, s. 83.

²Strategia Rozwoju Gminy Tomaszów Lubelski na lata 2015-2020, s. 84.

gleby, co zapobiegnie degradacji wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych na skutek niewłaściwie prowadzonej gospodarki ściekowej.

- 3) Rozwój systemu wodociągowego. Sieć wodociągowa na terenie gminy nie jest w pełni rozwinięta. Około 70% mieszkańców ma dostęp do gminnej sieci wodociągowej, zatem konieczne są inwestycje w infrastrukturę wodociągową gminy, by zapewnić mieszkańcom dostęp do wody pitnej dobrej jakości.
- 4) Poprawa stanu i rozwój infrastruktury edukacyjnej, kulturalnej i społecznej. Inwestycje w infrastrukturę edukacyjną, kulturalną i społeczną są niezbędne dla zapewnienia bazy materialnej do świadczenia wysokiej jakości usług w tym zakresie.
- 5) Rozwój bazy sportowej i rekreacyjnej. W celu zapewnienia wysokiego standardu życia konieczne są inwestycje w infrastrukturę zapewniającą możliwość aktywnego wypoczynku.
- 6) Zwiększenie stopnia efektywności energetycznej budynków oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Konieczne jest zwiększanie udziału źródeł odnawialnych w bilansie energetycznym oraz zwiększanie efektywności energetycznej budynków.

Cel strategiczny II: Wykorzystanie walorów przyrodniczych, dziedzictwa kulturowego oraz przestrzeni publicznej gminy w procesie jej rozwoju:

- 1) Poprawa estetyki i funkcjonalności przestrzeni publicznej. Konieczne jest właściwe zagospodarowanie wszelkich istniejących miejsc mogących pełnić funkcje przestrzeni publicznej oraz poprawa estetyki budynków użyteczności publicznej i ich otoczenia.
- 2) Usuwanie barier architektonicznych. Przestrzeń publiczna musi być dostępna dla wszystkich mieszkańców gminy, stąd konieczność usuwania barier architektonicznych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym.
- 3) Promocja gminy poprzez eksponowanie znajdujących się na jej obszarze walorów przyrodniczych i obiektów zabytkowych. To będzie stanowiło szansę i podstawę dla rozwoju turystyki na terenie gminy.
- 4) Ochrona i odnowa zabytków. Należy położyć nacisk na odnowę i ochronę wszystkich obiektów zabytkowych, w tym unikatowych stanowisk archeologicznych.
- 5) Budowa infrastruktury turystycznej i okołoturystycznej. Obecny niedostateczny poziom infrastruktury turystycznej utrudnia obsługę ruchu turystycznego i wykorzystanie potencjału gminy.

Cel strategiczny III: Aktywizacja gospodarcza obszaru gminy, wspieranie rozwoju przedsiębiorczości i zachęcanie do lokowania inwestycji na terenie gminy:

- 1) Utworzenie dogodnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości i inwestowania na terenie gminy.
- 2) Wykorzystanie znajdujących się na terenie gminy terenów inwestycyjnych, ich promocja i uzbrojenie. Szczególną rolę powinny odgrywać tereny wchodzące w skład Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN – Podstrefy Tomaszów Lubelski.
- 3) Wspieranie rozwoju usług rynkowych i działalności pozarolniczej na terenie gminy. Konieczne jest wspieranie rozwoju branż pozarolniczych.
- 4) Wspieranie rozwoju nowoczesnego rolnictwa.
- 5) Promocja istniejących gospodarstw agroturystycznych oraz zachęcanie do ich tworzenia. Agroturystyka jest dziedziną, w której rozwoju należy upatrywać szansy na wzrost jakości obsługi odwiedzających oraz poprawę funkcjonowania branży turystycznej.

Cel strategiczny IV: Generowanie pożądaných zjawisk społecznych oraz umożliwienie mieszkańcom gminy wszechstronnego rozwoju:

- 1) Rozszerzenie oferty kulturalnej gminy oraz włączanie mieszkańców w czynny udział w życiu kulturalnym i społecznym. Szeroka oferta kulturalna gminy pozwala na angażowanie mieszkańców w organizację i udział w różnorodnych przedsięwzięciach.
- 2) Poszerzanie dostępnej oferty edukacyjnej o nowe formy i umożliwienie młodym ludziom rozwoju zainteresowań.
- 3) Włączenie się w aktywną walkę z bezrobociem.
- 4) Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu.³

³Strategia Rozwoju Gminy Tomaszów lubelski na lata 2015-2020, s. 87-95.

CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENU

Zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy, ustalenia przeznaczenia terenu dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy Tomaszów Lubelski obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one niektóre obszary zwartej zabudowy wsi, jednak większość obszaru gminy pozostaje bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co oznacza, że gmina może wydawać w tych obszarach decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z tym dotychczasowe przeznaczenie terenu należy analizować nie tylko w świetle przeznaczenia ustalonego w obowiązujących planach miejscowych, ale również obecnego użytkowania gruntów, w szczególności dla tych obszarów, które pozostają bez planu miejscowego.

Gmina Tomaszów Lubelski jest gminą rolniczą, jednak bezpośrednio sąsiadującą z miastem. Na obszarze gminy przeważają tereny, które należy określić jako rolnicza przestrzeń produkcyjna. Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje tereny upraw polowych, upraw ogrodniczych oraz użytków zielonych w skład których wchodzi łąki i pastwiska.

Dużą powierzchnię na terenie gminy zajmują lasy. Lesistość gminy wynosi ponad 28,3%.

Z punktu widzenia rozwoju i rozmieszczenia zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, szczególne znaczenie zajmują tereny związane z lokalizacją zabudowy oraz zagospodarowania z zakresu przeznaczenia nierolniczego i nieleśnego. Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Tomaszów Lubelski, za wyjątkiem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla realizacji farm wiatrowych na terenie miejscowości Majdan Górny, Ruda Wołoska i Przeorsk, obejmują głównie tereny przeznaczone pod różnorodną zabudowę (mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, usługową i mieszkaniowo-usługową, a także produkcyjną). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji farm wiatrowych obejmuje zaś głównie grunty rolne i leśne i wyznacza tereny, na których rozmieszczone są elektrownie wiatrowe, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym i infrastrukturą.

Tabela 1. Zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych pod różne rodzaje zabudowy w poszczególnych obrębach ewidencyjnych, według obowiązujących planów miejscowych (powierzchnie w ha).

	Zabudowa zagrodowa	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjno-usługowa	Tereny usług sportu	Tereny cmentarzy	SUMA
Majdan Górny	2,38	4,38	1,26					8,02
Rogóżno	1,79	60,34	2,6	0,8				65,53
Przeorsk	20,00			3,06			0,25	23,31
Rabinówka		11,7	4,99	1,14				17,83
Łaszczówka-Kolonia		3,09	0,23	1,36	8,82		3,01	16,51
Majdanek		2,14						2,14
Ruda Wołoska	40,36	17,24	0,23	1,18				59,01
Jeziernia				0,51			5,07	5,58
Dąbrowa Tomaszowska		0,29				3,47		3,76
Łaszczówka			3,91					3,91
Chorażanka	18,77	0,57		0,08				19,42
Justynówka				0,17				0,17
SUMA	83,3	99,75	13,22	8,3	8,82	3,47	8,33	225,19

Źródło: Opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Tomaszów Lubelski.

DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Gmina Tomaszów Lubelski jest gminą wiejską, usytuowaną w południowo-wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie tomaszowskim – w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Tomaszów Lubelski, odległości około 32 km od Zamościa. Sąsiaduje z 8 jednostkami administracyjnymi: z miastem Tomaszów Lubelski, od północy z gminą Tarnawatka i gminą Rachanie, od wschodu z gminą Jarczów, od południa z gminą Bełzec i z gminą Narol, a od zachodu z gminą Susiec i z gminą Krasnobród.

Gmina Tomaszów Lubelski obejmuje obszar o powierzchni 17 089 ha, co stanowi 11,5% powierzchni powiatu. Liczba ludności wynosi 11 270 osoby zamieszkałe w 26 miejscowościach (według danych Głównego Urzędu Statystycznego, stan z grudnia 2021 r.). Miejscowości w gminie to: Chorażanka, Dąbrowa Tomaszowska, Górno, Jeziernia, Justynówka, Klekacz, Łaszczówka, Łaszczówka-Kolonia, Majdan Górny, Majdanek, Nowa Wieś, Pasieki, Podhorce, Przecinka, Przeorsk, Rabinówka, Rogóżno, Rogóżno-Kolonia,

Ruda Wołoska, Ruda Żelazna, Sabaudia, Szarowola, Typin, Ulów, Wieprzowe Jezioro, Zamiany. Powierzchnia gminy podzielona jest na 29 sołectw.

Tabela 2. Zestawienie gruntów z podziałem na formy użytkowania.

Grupa użytków gruntowych	Rodzaj użytku gruntowego		Powierzchnia w ha		
				ogółem	
1	2	3	4	5	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	Tereny mieszkaniowe		46,0529	585,497	
	Tereny przemysłowe		7,1921		
	Inne tereny zabudowane		21,0127		
	Zurbanizowane tereny niezabudowane		8,2227		
	Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe		1,0313		
	Użytki kopalne		0		
	Tereny komunikacyjne	drogi			501,8125
		Tereny kolejowe			0
		Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych			0,1054
Inne tereny komunikacyjne			0,0674		
Użytki rolne	Grunty orne		9270,0503	11480,0766	
	sady		83,0505		
	Łąki trwałe		932,6018		
	Pastwiska trwałe		343,9828		
	Grunty rolne zabudowane		532,3984		
	Grunty pod rowami		33,2102		
	Grunty pod stawami		58,8356		
	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych		225,947		
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzaczone	Lasy		4840,7988	4843,5287	
	Grunty zadrzewione i zakrzaczone		2,7299		
Grunty pod wodami	Powierzchniowymi płynącymi		13,7578	56,3671	
	Powierzchniowymi stojącymi		42,6093		
Nieużytki				85,8186	
Tereny różne				15,9309	
Użytki ekologiczne				19,5583	
Powierzchnia ogółem				17086,7772	

Źródło: Opracowanie na podstawie danych UG.

Większa część gminy należy do Roztocza Środkowego, północno-wschodnia część wchodzi w skład Grzędy Sokalskiej.

Istotnym elementem gospodarki gminy Tomaszów Lubelski jest rolnictwo. W gminie, według spisu rolnego z 2010 r. funkcjonowało 3007 gospodarstw rolnych, średnia powierzchnia gospodarstwa wynosiła wówczas około 3,46 ha. Na terenie gminy przeważa zabudowa zagrodowa. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna koncentruje się głównie w pobliżu miasta Tomaszów Lubelski.

Szczególne walory przyrodnicze i krajobrazowe zdecydowały o objęciu ochroną prawną zachodniej części gminy w formie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego, a znaczna część obszaru gminy stanowi strefę ochronną parku krajobrazowego, będąc jego otuliną. Część obszaru gminy położona na zachód od drogi krajowej objęta jest również ochroną jako obszar Natura 2000 - „Roztocze” PLB060012, południowa część gminy na wschód od drogi krajowej objęta jest ochroną jako obszar Natura 2000 - „Dolina Sołokiji” PLB060021. Na obszarze gminy ochroną na podstawie dyrektywy siedliskowej objęte są także dwa obszary Natura 2000 - „Zarośle” PLH060028 i „Borowa Góra” PLH060070. Ochroną objęte są dwa rezerваты: „Zarośle” oraz „Piekielko Koło Tomaszowa Lubelskiego” oraz użytek ekologiczny w obrębie Majdanu Górnego. Ponad 28,3% powierzchni gminy stanowią lasy.

Na terenie gminy występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków. Wpisem do rejestru zabytków objęta jest kaplica pw. św. Jacka w Majdanie Górnym (nr rejestru A/927), kościół parafialny pw. Matki Bożej Częstochowskiej w Podhorcach (nr rejestru A/1483), dwór wraz z otoczeniem w Rogóźnie (nr rejestru A/158), stanowisko archeologiczne – kurhan we wsi Klekacz (nr rejestru C/121), stanowiska archeologiczne – grodzisko z wałem ziemnym, tzw. „Biała Góra” oraz kurhany w Majdanie Górnym (nr rejestru: C/77, C/130, C/131, C/135, C/136, C/137 i C/138), stanowisko archeologiczne – cmentarzysko kurhanowe w Rudzie Żelaznej (nr rejestru C/110) oraz stanowiska archeologiczne na terenie wsi Typin (nr rejestru: C/79, C/125, C/126, C/127). Na terenie gminy znajduje się również szereg obiektów zabytkowych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które są wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz liczne zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne.

Surowce mineralne występujące na terenie gminy to głównie piaski w złożach na terenie miejscowości Szarowola, Rabinówka, Łaszczówka i Jeziernia oraz surowce ilaste ceramiki budowlanej w złożach na terenie miejscowości Sabaudia, Wieprzowe Jezioro, Majdanek i Majdan Górny.

Główne elementy infrastruktury komunikacyjnej stanowią:

- 1) droga krajowa nr 17 relacji (Warszawa) Zakręt – Garwolin – Ryki – Kurów – Lublin – Piaski – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – granica państwa – na śladzie której zrealizowana ma być droga ekspresowa S-17,
- 2) zrealizowany fragment drogi ekspresowej S17 stanowiący na terenie gminy obwodnicę miasta Tomaszów Lubelski,
- 3) droga wojewódzka nr 850 relacji Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów,
- 4) droga wojewódzka nr 853 relacji Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski,
- 5) sieć dróg powiatowych,
- 6) sieć dróg gminnych.

Przez teren gminy nie przebiegają żadne szlaki kolejowe. Gmina jest w przeważającej części zwodociągowana – 70% budynków mieszkalnych jest podłączonych do wodociągu, tylko w niektórych obszarach gminy wykorzystywane są indywidualne studnie dla pojedynczych gospodarstw. Do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej podłączonych jest zaledwie 6,8% budynków mieszkalnych. Przez teren gminy przebiega linia 110 kV. Zasilenie w energię elektryczną zapewniają stacje WN/Sn w Tomaszowie Lubelskim oraz w Łaszczówce-Kolonii. Na terenie gminy zlokalizowany jest park elektrowni wiatrowych. Gmina jest zgazyfikowana tylko w niewielkim stopniu.

2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Ład przestrzenny i rozwój zrównoważony, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są podstawą wszelkich działań samorządu terytorialnego i organów administracji rządowej związanych z kształtowaniem polityki przestrzennej oraz związanych z postępowaniem w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Ład przestrzenny jest definiowany jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

W potocznym znaczeniu ład oznacza dążenie do uporządkowania i harmonii a także respektowania ustalonych zasad. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni ład winien być rozumiany jako łączenie ze sobą w sposób harmonijny wszelkich wymogów funkcjonalnych i społeczno-gospodarczych – czyli związanych i wynikających z potrzeb społecznych i ekonomicznych, z wymogami ochrony, zachowania i wzbogacania środowiska oraz dziedzictwa kulturowego. Uwzględnienie wymogów estetyki i prawidłowego rozmieszczenia funkcji, a także właściwa krajobrazowo kompozycja tych elementów, które

są kształtowane przez człowieka winna stworzyć przestrzeń przyjazną dla jej użytkowników, w której będą się czuć dobrze i będą chcieli w tej przestrzeni przebywać.

W ujęciu planistycznym na straży zachowania ładu przestrzennego stoją przede wszystkim dokumenty strategiczne i planistyczne. Na szczeblu wojewódzkim jest to plan zagospodarowania przestrzennego województwa, a na szczeblu gminnym jest to studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ustalające politykę przestrzenną gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których dokonuje się przeznaczenia terenów oraz ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) został zatwierdzony uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. PZPWL w wielu miejscach odnosi się do zagadnień ładu przestrzennego. Zarząd Województwa Lubelskiego stoi na straży przestrzegania zasad ustalonych w PZPWL, jest bowiem uprawniony do dokonywania uzgodnienia projektów dokumentów planistycznych sporządzanych na szczeblu gminnym i konsekwentnie odmawia uzgodnienia projektów studium lub planu miejscowego, jeśli te nie respektują zasad ustalonych w PZPWL.

Gmina Tomaszów Lubelski przystąpiła do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy podejmując uchwałą Nr IX/74/2019 z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski. Prace związane z opracowaniem studium trwały w latach 2021-2023. Dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski przyjęte było uchwałą Nr XXII/109/2001 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 22 stycznia 2001 r. i było wielokrotnie zmieniane uchwałami Rady Gminy Tomaszów Lubelski:

- 1) Nr XXVII/168/2006 z dnia 30 marca 2006 r.,
- 2) Nr XXX/185/2006 z dnia 26 września 2006 r.,
- 3) Nr XVI/101/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r.,
- 4) Nr XIX/128/2008 z dnia 16 października 2008 r.,
- 5) Nr XXXV/240/2010 z dnia 21 kwietnia 2010 r.,
- 6) Nr XXXV/242/2010 z dnia 21 kwietnia 2010 r.,
- 7) Nr XXXV/243/2010 z dnia 21 kwietnia 2010 r.,
- 8) Nr V/28/2011 z dnia 18 marca 2011 r.,
- 9) Nr V/29/2011 z dnia 18 marca 2011 r.,
- 10) Nr VIII/55/2011 z dnia 28 czerwca 2011 r.,

- 11) Nr X/65/2011 z dnia 23 września 2011 r.,
- 12) Nr XVI/125/2012 z dnia 15 czerwca 2012 r.,
- 13) Nr XVIII/154/2016 z dnia 10 czerwca 2016 r.,
- 14) Nr V/26/2019 z dnia 15 lutego 2019 r.
- 15) Nr XXI/186/2020 z dnia 30 października 2020 r.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami:

- 1) Nr XXXI/141/98 Rady Gminy w Tomaszowie Lubelskim z dnia 30 marca 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski w obrębie wsi Dąbrowa Tomaszowska;
- 2) Nr XXXII/143/98 Rady Gminy w Tomaszowie Lubelski z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski w obrębie wsi Rabinówka;
- 3) Nr XVII/70/2000 Rady Gminy w Tomaszowie Lubelskim z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski;
- 4) Nr XXII/110/01 Rady Gminy w Tomaszowie Lubelskim z dnia 22 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie działek 784/2, 836/1, 837 położonych we wsi Rogóżno gmina Tomaszów Lubelski;
- 5) Nr XXXI/164/02 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski;
- 6) Nr XXXI/165/2002 Rady Gminy w Tomaszowie Lubelskim z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski;
- 7) Nr XXXII/167/2002 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 5 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski;
- 8) Nr XXXIII/173/2002 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski (obejmuje działkę nr. ew. 138/1 w Kolonii Łaszczówce);

- 9) Nr XXXIV/177/2002 Rady Gminy w Tomaszowie Lubelskim z dnia 8 października 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski (obejmuje działkę nr. ew. 392 w Rudzie Wołoskiej);
- 10) Nr IX/35/2007 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 19 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego w obrębie miejscowości Rabinówka gmina Tomaszów Lubelski;
- 11) Nr XV/88/2008 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 15 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w miejscowości Łaszczówka;
- 12) Nr XVI/100/2008 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Kolonia Łaszczówka gmina Tomaszów Lubelski,
- 13) Nr IX/59/2011 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług /obsługi komunikacji i usług innych nieuciążliwych/ w obrębie miejscowości Justynówka gmina Tomaszów Lubelski;
- 14) Nr IX/60/2011 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Majdan Górny gmina Tomaszów Lubelski, obejmującego działkę Nr 214;
- 15) Nr X/66/2011 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 23 września 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej /jednorodzinnej, wielorodzinnej/ z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogóżno gmina Tomaszów Lubelski;
- 16) Nr XI/86/2011 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 2 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do realizacji farm wiatrowych na terenie miejscowości: Majdan Górny, Chorążanka, Ruda Wołoska i Przeorsk gmina Tomaszów Lubelski;
- 17) Nr XXIV/185/2013 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rabinówka gmina Tomaszów Lubelski;

- 18) Nr XXXIII/269/2014 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Majdanek gmina Tomaszów Lubelski;
- 19) Nr XXXIII/270/2014 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych w obrębie miejscowości Majdan Górny gmina Tomaszów Lubelski, obejmujący tereny działek o Nr: 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 274/5, 274/6;
- 20) Nr XII/85/2015 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogóżno gmina Tomaszów Lubelski, zmieniony uchwałą Nr XXV/228/2017 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogóżno gmina Tomaszów Lubelski;
- 21) Nr XLI/387/2018 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 21 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w obrębie miejscowości Rogóżno Gmina Tomaszów Lubelski;
- 22) Nr VI/46/2019 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chorążanka na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski;
- 23) Nr XI/92/2019 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 25 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w centralnej części miejscowości Ruda Wołoska na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski;
- 24) Nr XVII/154/2020 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych we wschodniej części miejscowości Przeorsk na obszarze Gminy Tomaszów Lubelski;
- 25) Nr XXVII/233/2021 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

odcinka trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji GPZ Tomaszów Południe – GPZ Lubaczów;

26) Nr XXVII/234/2021 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obiektów produkcyjnych i usługowych w obrębie miejscowości Łaszczówka – Kolonia.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalone jest przeznaczenie terenów oraz zasady ich zabudowy oraz zagospodarowania, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy oraz gabaryty i wskaźniki dotyczące zabudowy.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują zwarte kompleksy obszarów, dla których określają: funkcje terenów, zasady zabudowy i ich zagospodarowania z uwzględnieniem cennych walorów przyrodniczych i kulturowych. Stanowią zatem formalną podstawę kształtowania ładu przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują jedynie niewielką część obszaru gminy. Przeważająca część gminy Tomaszów Lubelski pozostaje bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że na obszarach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na podstawie przepisów szczególnych. Najskuteczniejszym jednak elementem ładu przestrzennego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określające zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz uwzględniające wymogi zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmian niezbędne jest uwzględnienie zasad polityki przestrzennej ustalonych w studium, a przed uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmiany rada gminy musi stwierdzić, że nie narusza on ustaleń studium. Uchwalenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwarza możliwość uchwalania nowych planów miejscowych lub wprowadzania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a dzięki temu daje możliwość wprowadzenia do planu miejscowego terenów do realizacji inwestycji i przedsięwzięć spełniających potrzeby i oczekiwania gospodarcze i społeczne lokalnej społeczności gminy.

3. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Gmina Tomaszów Lubelski na czas sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie posiada aktualnej diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, sporządzonej na potrzeby strategii rozwoju gminy.

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

4.1. Budowa geologiczna

W budowie geologicznej obszaru występują niemal wszystkie formacje geologiczne od paleozoiku do kenozoiku. Teren Tomaszowa Lubelskiego znajduje się w makroregionie lubelskim, zbudowanym ze skał prekambryjskich.

Najgłębsze warstwy tworzą utwory prekambryjskie zbudowane głównie ze skał metamorficznych, które w granicach obecnej Wyżyny Lubelskiej ulegały zapadaniu do głębokości 5 - 8 km. W erze paleozoicznej uległy one zalaniu przez morze. Powstały różne osady morskie (dolomity, anhydryty, margle) o łącznej miąższości około 3 km. W karbonie morze ustępowało, a na jego miejsce wkraczała bujna flora typu subtropikalnego, z której utworzyły się bogate pokłady węgla kamiennego. W erze mezozoicznej Lubelszczyzna była początkowo lądem, później w okresie późnojurajskim i kredowym została ponownie zalana przez morze. Wytworzyły się osady, głównie kredowe, osiągające miąższość do 3 km. W erze kenozoicznej morze się spłyciło i w obecnej Kotlinie Sandomierskiej utworzyło się zapadlisko przedgórskie Karpat, w którym w trzeciorzędzie odkładały się osady, głównie wapień litotamniowe. Pod koniec okresu trzeciorzędowego nastąpiło wydzwignięcie się Wyżyny Lubelskiej i Rostocza.

W okresie czwartorzędowym duży wpływ na współczesną morfologię miały plejstocen i holocen. Na Lubelszczyźnie zaznaczyły się dwa zlodowacenia: krakowskie i środkowopolskie. Lodowce osadzały zwały piasków i glin w niżej położonych obszarach Kotliny Sandomierskiej i północnych regionach Lubelszczyzny oraz w znacznym stopniu wyrównały wzniesienia Wyżyny Lubelskiej i Rostocza do wysokości 390m n.p.m. Najniższe tereny położone są na wysokości około 150m n.p.m. Po przewianiu piasków, glin i utworów kredowych powstały na początku holocenu pokłady lessów (do 30m miąższości) i wydmy piaszczyste. W obniżeniach i dolinach rzek utworzyły się namuły i torfy.

Rostocze położone jest na południowo-zachodnim skrzydle synklinorium brzeźnego, w strefie podniesienia radomsko-kraśnickiego, należącej do fałdowych struktur Europy zachodniej. Jednostka ta charakteryzuje się prostą budową geologiczną. Jego powstanie uwarunkowane było ruchami pionowymi, w wyniku których powstał zrąb tektoniczny, zwany też przez geologów horstem. Od południowego zachodu Rostocze oddzielone jest od

Kotliny Sandomierskiej wyraźną krawędzią tektoniczną, wykształconą ostatecznie w miocenie. Od północnego wschodu granica krawędzi jest słabiej widoczna, określana jest jako denudacyjna, czyli zniszczona przez siły zewnętrzne.

Trzon wału roztoczańskiego budują utwory górnej kredy, głównie opoki i gezy, rzadziej natomiast opoki margliste oraz margle mastrychtu i lokalnie kampanu. W południowo-zachodniej strefie krawędziowej Roztocza kreda nadbudowana jest wapieniami litotamniowymi, detrytycznymi i marglistymi lub rafami biogenicznymi podścielonymi utworami piaszczystymi, które tworzą serię osadów trzeciorzędowych (miocenijskich). Skąły górnokredowe i trzeciorzędowe przykryte są zwykle mięszymi seriami lessów i gliniek lessopodobnych.

Na Roztoczu Tomaszowskim skały górnokredowe są bardziej zróżnicowane pod względem litologicznym. Obok lokalnie występujących opok i wapieni, duże przestrzenie zajmują gezy i margle. Podobnie jak w zachodniej części Roztocza, gdzie część południowa strefy krawędziowej przykryta jest czapą wapieni trzeciorzędowych. Miocen krawędzi części południowej całego Roztocza tworzą w głównej mierze wapienie litotamniowo-detrytyczne. Podsumowując, należy stwierdzić, że zasadniczą rolę w budowie geologicznej gminy Tomaszów Lubelski odgrywają utwory kredowe reprezentowane przez opoki, margle, wapienie i gezy, miejscami odsłaniające się na powierzchni terenu (południowa i zachodnia część gminy). Utwory czwartorzędowe występują głównie w dolinach rzecznych, a także tworzą pokrywę lessów występujących na terenie gminy. Czwartorzęd wypełnia dolinę rzeki Sołokiji, pokrywa równiny akumulacyjne tarasu nadzalewowego oraz równiny denudacyjne i lessowe. Utwory czwartorzędowe w gminie Tomaszów Lubelski reprezentowane są przez: osady piaszczysto-mułkowe w dolinie rzeki Sołokiji, osady piaszczysto-pylaste na równinie denudacyjnej występującej na zachód od tarasu nadzalewowego, lessy na wschód i północny-wschód od rzeki Sołokiji, mułki i osady lessopodobne w obrębie dolin denudacyjnych.

Wymienione wyżej utwory kredowe i czwartorzędowe plejstoceńskie generalnie stanowią grunty nośne, korzystne dla osadnictwa wiejskiego i nie stwarzające ograniczeń dla bezpośredniego posadowienia budynków.

4.2. Rzeźba terenu

Przez gminę Tomaszów Lubelski z północnego zachodu na północny wschód przebiega granica fizjograficzna oddzielająca dwa obszary: Europę Wschodnią i Europę Zachodnią. Granica ta jest trudna do uchwycenia w terenie, cechy obu obszarów wzajemnie się przenikają. Większa część gminy położona jest w obrębie makroregionu Roztocze,

mezoregionu Roztocze Środkowe i należy do Europy Zachodniej. Natomiast północno - wschodnia część gminy wchodząca w skład makroregionu Wyżyna Wołyńska, mezoregionu Grzęda Sokalska należy już do Europy Wschodniej.

Generalnie obszar gminy Tomaszów Lubelski ma charakter wyżynny. Najwyższe wzniesienia to Wapielnia - 385m n.p.m. i Biała Góra - 349m n.p.m., najniżej położone tereny znajdują się w dolinie Huczwy, w okolicach wsi Justynówka - 230m n.p.m.

Rzeźba terenu gminy jest ściśle związana z budową geologiczną. W krajobrazie gminy, mimo wielu przejściowych cech wspólnych, wyodrębniają się dwa mezoregiony, tj. Roztocze Środkowe i Grzęda Sokalska.

Część gminy położona w obrębie Roztocza Środkowego zbudowana jest z mioceńskich piaskowców i wapieni. Główne rysy rzeźby terenu wytworzyły się w okresie trzeciorzędowym. Wyrównany przez procesy niszczące teren, mający wówczas wygląd słabo urozmaiconej równiny, został wydźwignięty w górę siłami wewnętrznymi, a następnie rozcięty rzekami. Do dziś zachowały się spłaszczenia wierzchowinowe, pozostałość dawnej równiny. Plejstocenska epoka lodowa spowodowała znaczne przekształcenia rzeźby terenu. W glacjaie krakowskim Roztocze pokrył lądolód. Osady tego zlodowacenia zostały potem niemal doszczętnie usunięte z wierzchowin i osadzone w dolinach. W czasie następnych glacjałów Roztocze znajdowało się poza zasięgiem lądolodu, lecz pozostawało w strefie jego wpływów pośrednich. W ostrym klimacie peryglacialnym następowało niszczenie zboczy i progów, które cofały się, a u ich podnóży rozszerzały się tereny równinne. Na stokach tworzyły się dolinki denudacyjne, dna dolin zostały natomiast pokryte grubą warstwą piasków. Wielkie ilości niszczonego materiału przenoszone były aż do Kotliny Sandomierskiej. W postglacjaie, zanim teren pokrył się bujną roślinnością piaski uległy silnemu zwydmieniu. Konsekwencją długiej i złożonej historii geologicznej są kontrastowe cechy współczesnej rzeźby Roztocza Środkowego.

Rozwinęły się tutaj dwa poziomy zrównań na wysokości 310-320 m n.p.m i na wysokości 340-350 m n.p.m. Powierzchnie obu zrównań są płaskie i monotonne w porównaniu z urozmaiconą rzeźbą strefy krawędziowej Roztocza. Ponad te zrównania wznoszą się pojedyncze pagórki zbudowane z osadów bardziej odpornych na wietrzenie, zwanych „ostańcami”, na których zachowały się utwory trzeciorzędowe. Przykładem takiego pagórka ostańcowego jest Wapielnia (387 m n.p.m.) – najwyższe wzniesienie Roztocza Środkowego. Wzniesienie cechuje występowanie grubej pokrywy lessowej zalegającej bezpośrednio na opokach górnokredowych i bardzo gęsta sieć wąwozów oraz dolin denudacyjnych. Jest to obszar najbardziej zagrożony występowaniem procesów erozyjnych, o dużej aktywności

procesów osuwiskowych i stokowych. Ze spłaszczeniami kontrastują dość strome stoki i zbocza dolin, wysłane piaskami, teren urozmaicony jest wydrami.

Nieregularne wzniesienia przecina dolina Wieprza oraz podłużne doliny górnej Tanwi za zachodzie i górnej Sołokiji na wschodzie. Dolina Sołokiji wykorzystuje na tym odcinku naturalny rów tektoniczny, wypełniony piaskami trzeciorzędowymi o miąższości blisko 50m. Na wschód od doliny górnego Wieprza Roztocze łączy się równoleżnikowo z ukierunkowanymi garbami Grzędy Sokolskiej, od zachodu opada stopniami ku Równinie Biłgorajskiej. Charakterystyczną cechą Roztocza Środkowego jest duże zalesienie.

Grzęda Sokalska obejmuje północno-wschodnią część obszaru gminy. Region jest grzędą osiagającą wysokości bezwzględne od 240 do 260 m n.p.m. Stanowi rozległy monoklinalny garb zbudowany z opok i margli górnokredowych, pokrytych warstwą lessów o miąższości dochodzącej do 20 m, na których występują gleby typu czarnoziemów, toteż jest to kraina rolnicza z małym udziałem lasów. Lessy w bardzo istotny sposób przyczyniły się do powstania prostolinijnej krawędzi Grzędy. Jednostka charakteryzuje się szeregiem równoleżnikowych wzniesień stanowiących często jedynie wąskie grzędy, poprzecinanych gęstą siecią wąskich dolin rzecznych. W strefie kontaktu z Roztoczem wysokości terenu sięgają ponad 300 m n.p.m. i w kierunku doliny Bugu obniżają się do wysokości 240 m n.p.m. W części zachodniej powierzchnię urozmaicają liczne suche doliny erozyjno-denudacyjne. W tej części Grzędy znajduje się wzniesienie Biała Góra o wysokości 349 m n.p.m. rozciągnięte niemal równoleżnikowo opadające w kierunku wschodnim. Wzniesienie stanowi dział wodny Wieprza i dopływów Bugu. Obecność lessu warunkuje rozwój gęstej sieci dolin suchych, okresowo prowadzących wody. Grzędę Sokalską rozcina przełomowa dolina Huczwy oraz liczne dolinki boczne i dolinki denudacyjne.

Na obszarze gminy Tomaszów Lubelski można wyróżnić następujące typy rzeźby:

- 1) typ rzeźby plejstoceńskiej reprezentowany głównie przez formy związane z erozyjno-akumulacyjną działalnością wód rzecznych, procesami eolicznymi i denudacyjnymi.

W typie tym można wyróżnić:

- wyżynę lessową o rzeźbie średnio urozmaiconej, rozciętej dolinami i gdzieśgdzie wąwozami. Stoki i zbocza charakteryzują się zróżnicowanym nachyleniem;
- dolinki denudacyjne o zróżnicowanych wielkościach i głębokościach,

- 2) typ rzeźby holocenińskiej reprezentowany przez:

- doliny rzeki Sołokija, Szyszła, Lukawica, Próchnik;
- dolinki boczne - obszary płaskie, podmokłe, wykorzystywane przez cieki;
- wąwozy o wyraźnych elementach swej budowy, rozcinające wyżynę lessową na obszary o znacznych spadkach;

- 3) typ rzeźby antropogenicznej - widoczny w miejscach wyrobiska po eksploatacji lessów oraz rowów melioracyjnych.

Reasumując należy stwierdzić, że na przeważającym obszarze gminy rzeźba terenu nie stwarza ograniczeń w lokalizacji zabudowy. Najbardziej korzystne warunki dla zabudowy występują na wierzchołkach i na łagodnych zboczach dolin. Za tereny wykluczające wszelką zabudowę należy uznać doliny rzeczne, doliny boczne oraz obniżenia terenu, obszary o nachyleniu powyżej 8% tworzą wąwozy erozyjne.

Obecna rzeźba terenu gminy ukształtowała się nie tylko w wyniku naturalnych procesów geomorfologicznych. Dużą rolę odegrała również gospodarka człowieka, w wyniku której powstały nowe, antropogeniczne formy rzeźby takie jak: nasypy, groble, drogi, rowy, utwardzone place oraz skarpy lessowe i głęboznice. Ożywiła ona również tempo procesów rzeźbotwórczych: wzmogła erozję na wylesionych obszarach, zwłaszcza na stokach i w obrębie głęboznic, przyspieszyła akumulację osadów wynoszonych z wyższych partii do dolin. W rejonie gminy występują obszary o spadkach terenu przekraczających 10%, które są niewskazane pod zabudowę.

4.3. Hydrosfera **Wody podziemne**

Wody podziemne w obrębie gminy Tomaszów Lubelski związane są z utworami kredowymi i czwartorzędowymi. Wody czwartorzędowe występują w dolinach rzecznych i lokalnie na wierzchołkach lessowych. Nie mają one większego znaczenia ze względu na niewielkie zasoby oraz możliwość przenikania do nich zanieczyszczeń z powierzchni ziemi. Zasilanie warstw wodonośnych piętra czwartorzędowego odbywa się bezpośrednio z powierzchni opadami atmosferycznymi, dlatego też głębokość lustra wody zależy głównie od poziomu wód w ciekach wodnych oraz od intensywności i długotrwałości opadów atmosferycznych. Wody czwartorzędowe są z reguły mało wydajne i eksploatowane wyłącznie przez studnie kopane. Zwierciadło wody kształtuje się na poziomie 1 - 3 m, niekiedy dochodzi do 6 m i ma charakter swobodny. Zasobność wód czwartorzędowych jest niewielka, a ich zasilanie odbywa się bezpośrednio przez infiltrację wód opadowych. Wody czwartorzędowe z racji tego, że występują bardzo płytko są silnie narażone na zanieczyszczenia powierzchniowe. Po zwodociągowaniu układu osadniczego nie jest eksploatowany dla potrzeb gospodarczych. Wody czwartorzędowe odznaczają się niższą jakością niż wody starszych formacji geologicznych.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski głównym poziomem wodonośnym są utwory górnej kredy. Kredowe piętro wodonośne tworzą margle, wapienie i opoki mastrychtu. Głównym kolektorem dla wód podziemnych są szczeliny skał węglanowych powstałe w wyniku

procesów tektonicznych. Wody występujące w głównym kredowym poziomie wodonośnym odznaczają się wysoką jakością i trwałością, z wyjątkiem obszarów występowania ognisk zanieczyszczeń. Przebieg stref dyslokacyjnych w okolicach Tomaszowa Lubelskiego pokazuje dolina rzeki Sołokiji oraz suche doliny denudacyjne.

Wody poziomu czwartorzędowego i kredowego pozostają w więzi hydraulicznej i tworzą jeden zbiornik. Zwierciadło wody ma generalnie charakter swobodny. Główny poziom wodonośny, na większości obszaru gminy, występuje na głębokości 10 - 40m, dochodząc do 60m w północno-wschodniej i północno-zachodniej części gminy. Wydajność studni waha się od 10- 30 m /h w części wododziałowej, do 30 -70 m/h w dolinie rzeki Sołokiji. Wody kredowe stanowią podstawę zaopatrzenia ludności w wodę.

Kredowy poziom wodonośny stanowi fragment kredowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość), który pełni funkcję polegającą na zachowaniu niezbędnych zasobów wód podziemnych o dobrej jakości.

Zbiornik nr 407 ma charakter porowo-szczelinowy i zajmuje powierzchnię 9051 km².

Na przeważającym obszarze GZWP nr 407 stwierdzono dobry stan chemiczny wód podziemnych (klasy I–III) jedynie w tensyjnych strefach dyslokacyjnych rozciągających się pomiędzy linią Zamość–Tomaszów Lubelski a granicą państwa wyznaczono obszar występowania wód o słabym stanie chemicznym (klasy IV–V). Składnikami obniżającymi klasy jakości są głównie: potas, cynk, nikiel i kadm.

Wody podziemne GZWP nr 407 są ogólnie dobrej jakości i spełniają w większości przypadków kryteria stawiane wodom przeznaczonym do picia.

Analizowana gmina leży w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych

- Nr 121 – PLGW2000121 – przeważająca część gminy;
- Nr 120 – PLGW2000120 - niewielki południowo-zachodni fragment gminy;
- Nr 90 – PLGW200090 - niewielkie północne i północno-zachodnie fragmenty gminy.

Źródła

Obszar gminy Tomaszów Lubelski należy do zlewni górnej Sołokiji, która bierze początek ze stawów położonych w jej dolinie w okolicach miejscowości Rogoźno, na północ od Tomaszowa. Z materiałów archiwalnych wynika, że rzeka wypływała na łąkach w okolicy Rogoźna, a jej źródła były na wysokości 285 m n.p.m.

Istotnym problemem jest zjawisko zanikania źródeł. Obecnie Sołokija wypływa około 3 km poniżej źródeł pierwotnych. Zanikło wiele źródeł zasilających Sołokiję, co spowodowało znaczne obniżenie poziomu rzeki i ilości prowadzonej wody. Zanikanie źródeł najbardziej poglądowo można obserwować w Siwej Dolinie, przez którą niedawno płynął

potok opływający następnie wały starego miasta. Dziś z tego systemu wodnego pozostał basen kąpielowy i rów odwadniający w strefie doliny Sołokiji przy ulicy Zygmunta III Wazy. Dawne źródłiska w Siwej Dolinie, szczególnie silnie rozwinięte były w pobliżu obecnej granicy administracyjnej miasta. Są one szczególnie dobrze widoczne na skraju lasu i bezleśnego dna doliny po lewej jej stronie.

Zanikanie powierzchniowego systemu wodnego śledzić można szczególnie w rejonie wsi Jeziernia. Czynne w środkowej części wsi źródło daje początek potokowi, który w odległości około 1 km zanika. Jest to rodzaj ponoru przejmującego cały potok. Woda ta wypływa najprawdopodobniej w dużym źródle Sołokiji uznanym za pomnik przyrody. Podobnie duże źródło na terenie gminy występuje tylko w Łaszcówce, zasilając znajdujące się tu stawy. Źródło to także powinno być chronione, chociażby jako pomnik przyrody. Oprócz wymienionych dotychczas źródeł czynne są jeszcze dwa niewielkie wypływy w okolicy wsi Przeorsk.

Ochrona zanikających terenów źródłiskowych jest jednym z ważnych postulatów przestrzennej ochrony środowiska.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski znajdują się również źródła dwu innych rzek. W okolicy miejscowości Justynówka występuje źródło rzeki Huczwa. Natomiast w północnej części gminy w okolicach Wsi Wieprzów znajduje się Wieprzowe Jezioro dające początek rzece Wieprz.

Wody powierzchniowe

Obszar gminy znajduje się w dorzeczu Bugu i Wieprza. Przez północną część gminy przebiega dział wodny II rzędu oddzielający zlewnie obu tych rzek. Dział wodny niższego rzędu w północno-wschodniej części gminy dzieli zlewnię rzeki Sołokiji i Huczwy.

Na powierzchniowy układ wodny składają się ciek wodne, zbiorniki wodne i źródła.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski biorą początek Wieprz, Sołokija oraz Huczwa. Przez gminę przepływa również Sikława – Kanał Hopkie. Mają one niewielkie przepływy, ponieważ są to początkowe odcinki tych cieków.

Sołokija bierze początek ze stawów położonych w jej dolinie w okolicy miejscowości Rogózno, w sąsiedztwie północno-zachodniej granicy administracyjnej Tomaszowa. Długość rzeki Sołokija na terenie gminy wynosi 9,8 km. Rzędne terenu źródłiska wynoszą 268,0-270 m n p.m.. Rzeka płynie przez Tomaszów i gminę z północnego – zachodu na południowy wschód doliną o zmiennej szerokości / od 400 do 1300m/. Krawędź tarasu nadzalewowego ma wysokość około 3m. Rzeka posiada deszczowo - śnieżny ustrój zasilania z podwójnym maksimum stanu i przepływu wody późno-wiosenny i letni. Odpływ całkowity Sołokiji wynosi 1200-1700l/s. Rzeka drenuje wody podziemne rejonu Tomaszowa.

Posiada niewielkie dopływy. Rzeka ta wyznacza granicę między Roztoczem, a Grzędą Sokalską. Płyńie z północnego zachodu na południowy wschód i wpada do Bugu na terenie Ukrainy.

Dorzecze górnej Sołokiji graniczy od północy ze zlewnią Wieprza, od wschodu ze zlewnią Huczwy, a od południowego zachodu ze zlewnią Tanwi. Granice pomiędzy dorzeczami nie zaznaczają się zbyt wyraźnie.

Na północnych krańcach gminy w miejscowości Wieprzów Tarnawatki bierze swój początek rzeka Wieprz. Dzieli Roztocze na Zachodnie (lessowe z licznymi wąwozami) i Środkowe (wapienno- piaskowe). Po opuszczeniu Roztocza kieruje się na północ, płynąc prawie południkowo w osi regionu i zbiera duże dopływy, najpierw z Roztocza, później z Wyżyny Lubelskiej. Na terenie gminy znajduje się również jego Dopływ z Szarowoli.

W okolicy miejscowości Justynówka występuje źródło rzeki Huczwa. Jej długość na terenie gminy Tomaszów Lubelski wynosi 7,6 km.

Sikława – Kanał Hopkie odwadnia północno- wschodnią część gminy. Jest to lewostronny dopływ Bugu, którego całkowita długość wynosi 14,5km a powierzchnia zlewni 46,66km².

Doliny rzeczne w przeważającej części są zmeliorowane.

Do wód powierzchniowych gminy zaliczamy również prywatne stawy hodowlane znajdujące się m. in. w miejscowościach Łaszczówka, Rogoźno, Ruda Wołoska, Ruda Żelazna.

Rzeki w terenach gminy należą do Jednolitej Części Wód Powierzchniowych:

- PLRW2000062671414839 – Rzeczyca do granicy państwa wraz z Dopływem spod Oserdowa do granicy państwa;
- PLRW200010228389 - Sopot;
- PLRW20001524135 – Wieprz do Jacynki.
- PLRW20001526714216 – Kanał Hopkie;
- PLRW20001626714213 – Huczwa;
- PLRW2000062671414591 – Sołokija do granicy państwa wraz z Dopływami I i II spod Żurawiec do granicy państwa;
- PLRW20000622815 – Tanew do Łosinieckiego Potoku.

4.4. Klimat

Pod względem klimatycznym, wg regionalizacji klimatycznej Lubelszczyzny W. i A. Zinkiewiczów, gmina Tomaszów Lubelski zlokalizowana jest w Tomaszowskiej dziedzinie klimatycznej, natomiast wg regionalizacji ogólnopolskiej w regionie zamojsko-przemyskim. Mezoklimat rejonu Tomaszowa Lubelskiego kształtują masy powietrza polarno-morskiego (około 60%) i polarno - kontynentalnego (34%). Na zmienność warunków pogodowych największy wpływ mają fronty atmosferyczne rozdzielające masy powietrzne. Średnio

w roku nad Rostoczem, Wyżyną Lubelską i Wyżyną Wołyńską notuje się 134 fronty, czyli średnio, co trzeci dzień jest dniem z frontem atmosferycznym. W przebiegu rocznym najwięcej dni z tzw. pogodą frontową występuje w grudniu i listopadzie (odpowiednio 14 i 12 dni), a najmniej w sierpniu i czerwcu (średnio po 10 dni).

Wpływ kontynentalizmu wyraźnie zaznacza się w rozkładzie poszczególnych parametrów. Średnie roczne wartości temperatury w tym rejonie wynoszą 7,0°C, średnie temperatury najcieplejszego miesiąca - lipca wynoszą 18,7°C, natomiast najzimniejszego stycznia - 4,9°C. Duża różnica między średnią temperaturą stycznia i lipca wskazuje na kontynentalizm klimatu, zmniejszający się w kierunku zachodnim. Duże wahania temperatur dziennych wykazują styczeń, luty, wrzesień i październik. Ostatnie przymrozki wiosenne występują około 20 maja a pierwsze jesienne około połowy września. Średnia liczba dni z przymrozkami w okresie od 1 kwietnia do 31 października wynosi 21,4. Występują one głównie w kwietniu i październiku ale zdarzają się też w czerwcu i wrześniu, co jest niekorzystne dla rozwoju roślin. Trwanie zimy określane liczbą dni z ujemną temperaturą średnią, określa się na 70-80dni. Średnia roczna wartość opadów atmosferycznych wynosi 540mm (dla wielolecia 1951-2000). W przebiegu rocznym przeważają opady letnie nad zimowymi. Maximum opadów przypada zazwyczaj na lipiec (ok.82mm), minimum na marzec (ok.29mm), jednakże występują tak duże nieregularności, że najbardziej deszczowy miesiąc - lipiec, bywa w niektórych latach bardzo suchy, a najuboższy w opady styczeń, może ich otrzymać więcej, niż średnio lipiec. Częste są deszcze o dużej intensywności. Częściej niż w innych miesiącach opady zdarzają się w czerwcu i lipcu.

Okres wegetacyjny z temperaturą ponad 5°C trwa 207 dni. Pokrywa śnieżna zalega średnio 70 – 80 dni.

Nasłonecznienie należy do najwyższych w kraju, sięgając 50% dni w roku. Największe nasłonecznienie wykazują miesiące w kolejności: sierpień, lipiec, czerwiec, wrzesień natomiast z miesięcy zimowych – luty.

Przeważają wiatry z kierunków zachodnich i południowo - zachodnich, które stanowią około 50% wszystkich wiatrów. Najmniejszy udział mają wiatry z kierunku północnego. Dominują wiatry o prędkości 2,1m/s. Klimat jest modyfikowany lokalnie przez rzeźbę, głębokość zalegania wód podziemnych oraz obecność wód powierzchniowych, szatę roślinną oraz antropogenną emisję gazów i pyłów do atmosfery.

Warunki klimatyczne gminy Tomaszów modyfikowane są lokalnymi warunkami fizjograficznymi: rzeźbą terenu, głębokością zwierciadła wody gruntowej, obecnością wód powierzchniowych, szatą roślinną, rodzajem podłoża oraz zagospodarowaniem terenu.

Swoboda przemieszczania się mas powietrza w dolnych warstwach jest znacznie ograniczona przez duże deniwelacje (od 40 do 120 m). Powoduje to powstanie swoistego mikroklimatu.

Klimat gminy Tomaszów Lubelski przejawia wyraźne cechy klimatu kontynentalnego. Przeważającą powierzchnię w gminie zajmują obszary o dobrych warunkach klimatycznych. Są to obszary wyniesione, dostatecznie przewietrzane, o głębokim poziomie wód gruntowych i dobrych warunkach usłonecznienia. Posiadają one korzystne warunki dla upraw rolniczych, sadowniczych i warzywniczych. Lokalizacja zabudowy na tych terenach nie budzi zastrzeżeń. Najbardziej korzystne warunki klimatyczne posiadają stoki o ekspozycji południowej i zachodniej. Niekorzystne warunki klimatyczne występują w dolinach rzecznych oraz zagłębieniach terenu. Są to obszary podmokłe – łąki i pastwiska z płytkim poziomem wody gruntowej. Częściej pojawiają się tutaj przymrozki i mgły, jest większa wilgotność powietrza, częściej występują inwersje termiczne spowodowane grawitacyjnym wpływem chłodnego powietrza ze zboczy w kierunku dolin. Występują też gorsze warunki przewietrzania i rozpraszania zanieczyszczeń pyłowych i chemicznych. Tereny te nie nadają się pod zabudowę mieszkaniową. Ze względu na niekorzystne warunki rozpraszania zanieczyszczeń nie należy tu również lokalizować obiektów emitujących zanieczyszczenia do atmosfery. Obszary te powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako łąki i pastwiska.

Specyficznymi warunkami klimatycznymi charakteryzują się obszary leśne. Ponadto oddziałują one na tereny bezpośrednio do nich przyległe. Modyfikują one warunki solarne (osłabienie natężenia promieniowania słonecznego, zacienienie), warunki termiczne (łagodzenie dobowych ekstremów temperatury), warunki wilgotnościowe (wzrost wilgotności względnej powietrza), warunków wietrznych (osłabienie prędkości wiatru, wysoka zacisza).

4.5. Gleby

Budowa geologiczna zwłaszcza utworów powierzchniowych warunkuje jakość i bonitację gleb na terenie gminy. Jakość gleb determinuje typ i charakter działalności rolniczej prowadzonej na terenie gminy.

W zachodniej części gminy, położonej na obszarze Roztocza, występują głównie gleby bielcowe, o niższych klasach bonitacyjnych. Na ogół mają charakter piaszczysty i nie należą do gleb urodzajnych. Powstały głównie ze zwiertzenia gezwów. Gleby te są bardzo zbliżone pod względem budowy do rędzin. Jednakże odczyn gleby i zasobność w próchnicę pozwalają je zaklasyfikować do gleb brunatnych i pseudobielcowych. Lita skała zalega tu najczęściej bardzo płytko, na głębokości około 0,5 m. Wartość bonitacyjna gleb zależy od

składu mechanicznego i głębokości warstwy zwietrzałej. Najbardziej płytkie i szkieletowe gleby występują na skłonach o dużym nachyleniu, gdzie zachodzi intensywna erozja. Skład mechaniczny wierzchnich poziomów gleby jest najczęściej gliniasty lub piaszczysto-gliniasty. Zaliczane są głównie do klasy bonitacyjnej IVa i IVb, rzadziej do IIIb i V.

W okolicach wsi Przeorsk wykształciły się gleby powstałe ze zwietrzenia skał kredowych, głównie rędziny kredowe, rzadziej rędziny czarnoziemne. Rędziny posiadają wysoko zasobny w humus poziom próchniczny. Są to gleby bardzo żyzne i nadają się pod uprawę najbardziej wymagających roślin. Po względem rolniczej przydatności zaliczono je głównie do kompleksów pszennych, klasy bonitacyjne II - IVa. Rędziny bardzo płytkie o niewykształconym profilu zaliczamy do kompleksu żytniego słabego, klasa V.

W części wschodniej gminy, na terenach wchodzących w skład Grzędy Sokalskiej, znajdują się gleby urodzajne.

Skalą macierzystą są lessy, które pokrywają kilku- lub kilkunastocentymetrową warstwą skały kredowe. Lessy są pyłami pochodzenia eolicznego o barwie żółtej, wykazują pionową łupliwość i brak warstwowania. Typowy less składa się z kwarcu (60 - 70%), glinokrzemianów (20 - 30%), węglanów (8 - 12%), wodorotlenków żelaza i glinu oraz minerałów ilastych. Ziarna lessu są na ogół ostrokrawędziste, co przyczynia się do wykształcenia dużej porowatości. W naturalnych odsłonięciach lessu widoczne są często kongrecje węglanowe oraz pionowe kanaliki po roślinności, na której osadzał się less. Osady lessowe wykazują bardzo dobre właściwości fizyczne, dobre właściwości fizykochemiczne i stanowią jedną z najwartościowszych skał macierzystych gleb. Ich wadą jest stosunkowo łatwa podatność na erozję, zwłaszcza wodną.

Z lessów powstały gleby pseudobielicowe, brunatne właściwe, wyługowane, deluwialne oraz czarnoziemne właściwe, zdegradowane i deluwialne. Największą powierzchnię w gminie zajmują gleby brunatne.

Gleby brunatne wytworzone z lessów są średnio zasobne w próchnicę. Wykazują odczyn kwaśny lub słabo kwaśny, rzadziej zbliżony do obojętnego. Są przeważnie ubogie w przyswajalny fosfor i potas, natomiast średnio zasobne w magnez. Dobre stosunki wodne mają gleby położone na słabo nachylonych zboczach i spłaszczeniach wierzchowinowych. Gleby usytuowane na zboczach nachylonych powyżej 6° są narażone na okresowe niedobory wilgoci i na procesy erozyjne. Gleby brunatne są dość dobrze lub średnio przydatne rolniczo. Zalicza się je do kompleksów pszennych, klasy bonitacyjne I - IVa.

Oprócz gleb brunatnych, na Grzędzie Sokalskiej występują również gleby pseudobielicowe wytworzone z lessu. Są one bardziej zakwaszone i mniej zasobne w składniki pokarmowe, niż gleby brunatne. Cechuje je występowanie poziomego wymywania, powstałego między

innymi poprzez okresowe zawilgocenie górnych warstw gleby. Występują głównie na spłaszczeniach wierzchwinowych oraz w miejscach o słabym odpływie wód powierzchniowych. Zalicza się je do kompleksów pszennych, klasy bonitacyjne II - IVa.

Lokalnie, głównie na terenie Grzędy Sokalskiej, występują gleby czarnoziemne zaliczane do klasy bonitacyjnej I, II i niekiedy IIIa. Czarnoziemy to bardzo żyzne gleby powstałe na podłożach lessowych, czasem na glinach marglistych, bogatych w związki wapnia (w warstwie ornej często obecny jest węglan wapnia) i magnezu. Czarnoziemy posiadają dużą ilość (ok. 4%) próchnicy, powstałej z butwiejących szczątków łąkowo-stepowych roślin zielnych, która nadaje tej glebie czarną barwę. Porowata budowa tych gleb powoduje, że są one wysoce przepuszczalne i przewiewne. Na czarnoziemach, jako najbardziej wartościowych pod względem rolniczym glebach, można uprawiać z powodzeniem praktycznie wszystkie rośliny. Zalicza się je do kompleksów pszennych bardzo dobrych i dobrych. Czarnoziemy występują najczęściej na rozległych wierzchwinach, skłonach o niewielkim nachyleniu i u podnóża skłonów. Najczęściej nie tworzą zwartej powierzchni, tylko są poprzedzielane glebami brunatnymi.

W dolinach rzecznych, w najbardziej podmokłych miejscach, występują gleby bagienne i pobagienne. Na terenach wyżej położonych i na obrzeżach dolin występują czarne ziemie, gleby brunatno-glejowe, glejowe, pseudobielicowe oraz w niewielkich ilościach mady, rędziny i czarnoziemy deluwialne. Pod względem rolniczej przydatności większość użytków zielonych została zaliczona do kompleksu użytków zielonych średnich, klasy bonitacyjne III - IV.

Czynnikiem utrudniającym gospodarkę rolną jest bogate urzeźbienie terenu, które jest bezpośrednią przyczyną występującej erozji gleb. Znaczna część gminy, zwłaszcza w strefach stokowych dolin rzecznych zagrożona jest intensywną erozją.

4.6. Szata roślinna, świat zwierzęcy i różnorodność biologiczna

Flora

Szate roślinną w gminie Tomaszów Lubelski reprezentują lasy, zadrzewienia przydrożne, śródpolne i przykorytowe, zieleń niska w dnach rzecznych (tzw. roślinność denna) oraz różne formy zieleni przydomowej ozdobnej i użytkowej.

Położenie na styku Europy Zachodniej i Wschodniej powoduje, że przez obszar województwa lubelskiego przebiega wiele naturalnych zasięgów roślin, reprezentujących różne elementy geograficzne. Spośród drzew granice zasięgów mają tu m. in. jodła pospolita, buk pospolity, dąb bezszypułkowy. Na Roztoczu znajduje się wyspowa stanowisko modrzewia polskiego.

Ścieranie i mieszanie się wpływów różnych elementów biogeograficznych sprzyja utrzymaniu wysokiej różnorodności biologicznej obszaru. Generalnie dominują gatunki środkowoeuropejskie, występują tu także gatunki zachodnie i subatlantyckie, reliktowe gatunki borealne, gatunki pontyjsko-panońskie z domieszką roślin górskich.

Z uwagi na wieloletnie tradycje gospodarki rolnej w regionie, roślinność zbliżona do naturalnej zajmuje znikomą powierzchnię.

W układzie przestrzennym w obszarze gminy Tomaszów Lubelski występuje mozaika siedlisk i ekosystemów:

- rolniczych (drobnoprzestrzenne agrocenozy z miedzami i remizami);
- siedlisk kserotermicznych w obszarze nieużytków i miedz rozgraniczających, na zboczach dolin oraz w wąwozach;
- leśnych;
- łąkowych, pastwiskowych i torfowiskowych w dolinach cieków;
- ruderalnych i segetalnych;
- różne formy zieleni przydomowej ozdobnej i użytkowej.

Zbiorowiska synantropijne:

Agrocenozami dominującymi w strukturze przyrodniczej, są tereny sztuczne i z okresową szatą roślinną. Reprezentowana jest przez rośliny uprawne, segetalne, ruderalne i wydepczyskowe oraz zadrzewienia i zakrzewienia przydrożne, śródpolne i te związane z ciekami. Z uwagi na zagospodarowanie gruntów ornych oraz stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin, zespoły roślinne występują w miejscach tych w postaci fragmentarycznej i kadłubowej.

Sztuczne agrocenozy są to obszary o najniższej bioróżnorodności. Charakteryzują się one względną krótkotrwałością, brakiem równowagi ze środowiskiem i małą zdolnością do samoregulacji. Agrocenozy dominujące w strukturze przyrodniczej, jako tereny sztuczne i z okresową szatą roślinną, są siedliskami typowej roślinności segetalnej, czyli towarzyszącej poszczególnym uprawom. Dzięki rozdrobnieniu gospodarstw rolnych zachowały się cenne miedze, które dodatkowo poprzecinane są wąwozami i suchymi dolinami stanowiącymi enklawy dzikiej przyrody pośród pól. Elementem urozmaicającym i wzbogacającym biotopy polne są wszelkiego rodzaju zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. Zadrzewienia śródpolne występują głównie na miedzach, przy drogach gruntowych oraz na cmentarzach. Bardzo korzystny dla środowiska jest udział zadrzewień przyzagrodowych obejmujących niemal całe ciągi wiejskiej zabudowy.

Tam gdzie siedlisko jest drastycznie zmienione przez człowieka czyli miejsca wokół zabudowań, linii komunikacyjnych, śmietników, nasypów, zrębów leśnych, nieużytków związane są z roślinnością ruderalną. Zwykle jednak płyty tych zbiorowisk zajmują niewielkie powierzchnie.

Zbiorowiska leśne i zaroślowe:

Najcenniejsze w strukturze przyrodniczej są lasy, ze względu na rolę biocenotyczną i środowiskotwórczą, głównie ze względu na koncentrację gatunków rzadkich i chronionych oraz stosunkowo mały stopień przekształcenia fitocenozy. Pomimo, że są to lasy w większości gospodarcze stanowią duży walor środowiska ożywionego. Należą one do siedlisk najbardziej trwałych i szczególnie istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej. Z biocenotycznego punktu widzenia bardzo ważnym walorem lasów jest występowanie w gminie dużych kompleksów leśnych. Lasy w obrębie gminy są ważnym czynnikiem modyfikującym lokalne warunki mikroklimatyczne i wodne. Przeciwdziałają degradacji gleb w wyniku erozji, odgrywają znaczną rolę w oczyszczaniu powietrza, wód i gleb z zanieczyszczeń chemicznych. Ponadto wzbogacają krajobraz i są miejscem wypoczynku. Atrakcyjność kompleksów leśnych wynika z bogatego składu gatunkowego i obecności wielu rzadkich i chronionych gatunków flory i fauny.

Dominujący udział stanowią lasy państwowe, Nadleśnictwa Tomaszów Lubelski. Struktura przestrzenna lasów jest silnie zróżnicowana. Lasy państwowe tworzą zwarte kompleksy, natomiast lasy prywatne występują najczęściej w układach drobnoprzestrzennych a czasem przylegają do kompleksów lasów państwowych.

Na terenie gminy zespoły leśne zajmują 28,3% powierzchni, występujące głównie na Roztoczu Środkowym. Na uwagę zasługuje olbrzymia różnorodność zbiorowisk leśnych, wyróżnić, bowiem możemy aż 9 typów krajobrazowych tj. łągi, olsy, grądy, dąbrowa świetlista, dąbrowa typu podolskiego, buczyna, bory świeże, bory mieszane i bory jodłowe. Największą powierzchnię zajmuje bór świeży.

Olsy występują sporadycznie np. w pobliżu źródła rzeki Wieprz i w dolinie rzeki Sołokija. Charakterystyczne gatunki dla tego zbiorowiska to - olsza czarna, jesion wyniosły, brzoza omszona, brzoza brodawkowata, czeremcha zwyczajna, kruszyna pospolita, trzmielina pospolita, kalina koralowa, psianka słodkogórz, czermień błotna, kosaciec żółty.

Łągi występują pospolicie w dolinach Sołokiji, Huczwy i Siklawy – Kanału Hopkie w obrębie tarasu zalewowego. Charakterystyczne zbiorowiska roślinne dla tego krajobrazu, to liściaste lasy olszowe i użytki łąkowo-pastwiskowe, z roślinami tj. topola, wierzba, wiąz, czeremcha zwyczajna, turzyce, wiechlina błotna, przytulia błotna, skrzyp bagienny, kmieć błotna, jaskier rozłogowy, tojeść rozesłana, ostrożeń warzywny.

Grąd niski występuje w pewnej odległości od źródeł i wód płynących w okolicach wsi Przeorsk, Rogożno, Łaszczówka. Omawiane zbiorowiska roślinne występują w postaci lasów łągo- i olsopochonych, powstałe wskutek obniżenia poziomu wód gruntowych, a także lasów wilgotnych, łąk, i pastwisk. Gatunkami charakterystycznymi są: lipa drobnolistna, dąb szypułkowy, grab zwyczajny, kokorycze, czyściec leśny, szczyr trwały i czosnek niedźwiedzi.

Grądy typowe występują na małych powierzchniach na wschód od miasta Tomaszów Lubelski. Charakterystyczne zbiorowiska roślinne dla tego krajobrazu to żyzne łąki i pastwiska oraz las świeży mieszany z gatunkami roślin tj. grab zwyczajny, klon zwyczajny, lipa drobnolistna, grusza pospolita, jabłonie, czereśnia ptasia, kokorycze, trzmieliny, wawrzynek wilcze łyko, czyściec leśny, turzyca orzęsiona, marzanka wonna.

Grąd wysoki występuje na kilku małych powierzchniach, powyżej wsi Przecinka, w Kolonii Ruda Wołoska oraz w pobliżu wsi Podbełżec. Gatunki charakterystyczne to brzoza brodawkowata, lipa drobnolistna, dąb szypułkowy, grab zwyczajny, domieszka sosny zwyczajnej, jarząb pospolity, trzcinnik leśny i groszek wiosenny.

Buczyna występuje przy wschodniej granicy wsi Chorążanka. Charakterystyczne rośliny to: buk zwyczajny, jawor, świerk pospolity, brzoza brodawkowata, grab zwyczajny, żywiec cebulkowy, żywokost sercowaty, marzanka wonna, konwalijka dwulistna i szczawik zajęczy.

Dąbrowa świetlista występuje jedynie w Dąbrowie Tomaszowskiej na granicy gminy. Rośliny charakterystyczne to dąb bezszypułkowy, dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata, szakłak kruszyna, derenie, głogi, tarnina, róże, dzwonki, groszki i pierwiosnki.

Dąbrowa typu podolskiego występuje w lesie koło Przeorska. Gatunki charakterystyczne - dąb bezszypułkowy, dąb szypułkowy, klon pospolity, lipa drobnolistna, dereń biały, jawor, głogi, kalina koralowa, jeżyny, lebiodka pospolita, szałwia okrągłolistna, mikołajek płaskolistny.

Bór świeży występuje najczęściej w naturalnych zbiorowiskach leśnych przy zachodniej granicy gminy, w lasach Dąbrowa, Glinianki, Krynica, Lisie Górki, w lesie Żydowskim oraz w lesie przy trasie Tomaszów - Bełżec. Gatunki charakterystyczne - sosna zwyczajna, brzoza brodawkowata, jarząb pospolity, dąb szypułkowy, buk zwyczajny, świerk pospolity, jałowiec pospolity, borówka czernica, śmiałek pogięty, wrzos pospolity, widłak goździsty, kosmatka owłosiona i modrzaczek.

Bór mieszany występuje w lesie w pobliżu wsi Zamiany, Las Krynica, Las Kąty. Gatunki charakterystyczne - sosna zwyczajna, dąb szypułkowy, dąb bezszypułkowy, świerk pospolity,

buk zwyczajny, jodła pospolita, grab zwyczajny, leszczyna pospolita, szakłak kruszyna, jałowiec pospolity, konwalia dwulistna, tomka wonna.

Murawy kserotermiczne wykształciły się na Białej Górze. Gatunki charakterystyczne to tarnina, róże, głogi, dereń biały, turzyca niska, miłek wiosenny, zawilec wielkokwiatowy, len złocisty, szałwia łąkowa, szałwia okrągła.

Na ciepłych niezalesionych południowych stokach wzniesień i wąwozów lessowych wykształciły się zarośla i murawy kserotermiczne (zbiorowiska roślin ciepłolubnych) mające charakter murawo wy, gdzie udział zarośli nie przekracza 30% pokrycia. Jest to najczęściej flora stepowa: miłek wiosenny, wiosenka karłowata, len złocisty, ożga zwyczajna, ostrożeń, przetacznik i turzyce.

Zbiorowiska murawowe na terenie gminy Tomaszów Lubelski zajmują marginalne powierzchnie i koncentrują się w rejonie wąwozów. Niemal wszystkie stanowiska roślinności murawowej na terenie gminy sukcesywnie przechodzą w zarośla, a w końcu w lasy. Utrzymują się jedynie na stanowiskach intensywnie spaszonych lub koszonych.

Zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe:

Obok zespołów leśnych ważną rolę ekologiczną odgrywają zespoły łąkowe. Ekosystemy łąkowo-pastwiskowe zgrupowane są przede wszystkim na terasach zalewowych dolin rzecznych: Wieprza, Sołokiji oraz Huczwy i Sikławy – Kanału Hopkie. Występują również w wierzchowinowych zagłębieniach bezodpływowych.

Agrocenozy łąkowe charakteryzują się znacznym bogactwem puli genowej organizmów flory i fauny oraz zróżnicowaniem fitosocjologicznym. Zróżnicowanie typów roślinności fitocenoz łąkowych i pastwiskowych jest związane z poziomem uwilgotnienia podłoża oraz ze sposobem użytkowania. Miejsca stale mokre zajmują zbiorowiska szuwarowe.

Zagrożeniem jest zauważalna tendencja przekształcania łąk i pastwisk na pola uprawne lub pozostawieniu ich sukcesji. Siedliska łąkowe w dolinach rzek są bardzo wrażliwe na zmiany stosunków wodnych i w przypadku nadmiernego obniżenia wód następuje proces murszenia torfów, natomiast przy braku odpowiedniej konserwacji urządzeń melioracji szczegółowych oraz zaprzestania użytkowania gospodarczego łąk stosunki wodne podlegają renaturyzacji, a biocenozy renaturyzacji i sukcesji.

Zbiorowiska wodne i szuwarowe:

Wody płynące w obszarze gminy Tomaszów Lubelski to: Wieprz, Sołokija, Huczwa oraz Sikława – Kanał Hopkie, a także rowy melioracyjne. Roślinność wodna i szuwarowa jest związana z zakolami rzek i rowami melioracyjnymi.

Na Obszarze gminy Tomaszów Lubelski znajdują się również prywatne stawy hodowlane znajdujące się m. in. w miejscowościach Łaszczówka, Rogoźno, Ruda Wołoska, Ruda Żelazna. Brzegi stawów porastają turzyce, trzcina, pałka szerokolistna, irys żółty.

Istotne znaczenie ekologiczne mają również skupiska starodrzewu w parkach podworskich, na starych cmentarzach kościelnych i grzebalnych oraz ciągi zadrzewień przydrożnych, zadrzewienia śródpolne i śródłąkowe.

Te wymienione wyżej zasadnicze ekosystemy istniejące na obszarze gminy, aby mogły w miarę naturalnie funkcjonować powinny być powiązane korytarzami i ciągami ekologicznymi. Ponadto trzeba uwzględnić ekosystemy kluczowe – lasy, doliny rzeczne. Cechą charakterystyczną, ale również niekorzystną, jest niewystarczająca ilość roślinności śródpolnej oraz zadrzewień przydrożnych, które pełnią ważną rolę ekologiczną i krajobrazową.

Z przeprowadzonej charakterystyki i rozpoznania szaty roślinnej wynika, że została ona mocno przekształcona w kierunku jednostronnego rolniczego wykorzystywania. Pomimo tego lasy to ważny element wzbogacający środowisko biotyczne. Jednocześnie duże tereny gminy stanowią obszary bez trwałej szaty roślinnej lub o znacznej insulacji krajobrazu, to znaczy dzielenia naturalnych układów ekologicznych na małe oraz silnie izolowane „wyspy”.

Fauna

Występowanie fauny na obszarze gminy związane jest z rozmieszczeniem podstawowych siedlisk o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, obecnym stanem środowiska przyrodniczego i historią terenu w ostatnich okresach geologicznych. Roślinność siedlisk stwarza zróżnicowane warunki bytowania fauny: od agrocenoz do obszarów o dużym potencjale biocenotycznym. Część gminy zajmowana przez tereny upraw polowych i obszary zabudowane, jest mało atrakcyjna dla zwierząt, zasiedlana jest przez pospolite gatunki charakterystyczne dla agrocenoz.

Najcenniejszym biotopem pod względem faunistycznym jest dolina Sołokiji wraz z sąsiednimi kompleksami leśnymi. Mimo, że w większości dolina jest zmeliorowana, to i tak stanowi obszary bardziej zróżnicowane biocenotycznie niż otaczające je tereny rolnicze. Na podniesienie różnorodności biologicznej doliny rzecznej znaczny wpływ mają zbiorniki wodne. Są to sztuczne stawy. Zbiorniki wodne położone w sąsiedztwie zadrzewień, odgrywają duże znaczenie dla utrzymania różnorodności biologicznej. Doliny rzeczne oraz otaczające łąki o różnym stopniu wilgotności są miejscami o wyjątkowym znaczeniu dla płazów. Nawet na niewielkich zbiornikach płazy znajdują dogodne miejsce dla rozrodu. Są

one siedliskiem ptactwa wodnego, płazów i ryb. W pobliżu wód spotkać można wydrę i bobra.

Fauna ssaków omawianego obszaru jest typowa dla obszarów wiejskich z przewagą użytków rolnych. Liczną grupę ssaków występującą na całym obszarze opracowania stanowią gryzonie związane głównie z terenami rolniczymi i siedliskami ludzkimi. Do najczęściej spotykanych należą: mysz polna, mysz domowa, szczur wędrowny, badylarka, nornik zwyczajny. Często można również spotkać zającą.

W otoczeniu człowieka w pobliskich lasach i zadrzewieniach oraz na polach występują ssaki owadożerne - kret, ryjówka aksamitna, jeże jak również drapieżne licznie reprezentowane przez lisa, oraz sporadycznie kunę leśną i kunę domową. Można również spotkać borsuka oraz wilka.

Najczęściej spotykanymi na omawianym obszarze przedstawicielami małych i dużych ssaków kopytnych są jeleń i sarna, których miejscem bytowania stały się tereny pogranicza pól i lasów oraz dzik. Zwierzęta te doskonale zaadaptowały się w analizowanym obszarze żerując na polach i łąkach.

Awifauna analizowanego obszaru jest bogato reprezentowana. Inwentaryzacja obszaru Roztocze sporządzona w 2010 r. potwierdza bogactwo gatunkowe ptaków na terenie Gminy Tomaszów Lubelski. Można spotkać m. in. oknówki, języka, wróbla.

Najliczniejsze siedliska ptaków występują w południowej części gminy w obrębie miejscowości Rabinówka, Zagrządki, Rogowe Kopce. Najliczniej występują: gąsiorek, jarzębatka, derkacz, lerka a także dzięcioł czarny. Do najcenniejszych gatunków ptaków należą bielik, orlik krzykliwy, puszczyk uralski i żoła.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski występuje:

- fauna polna z gatunkami charakterystycznymi dla tego typu środowisk;
- fauna leśna związana z kompleksami leśnymi i strefą brzeżną lasu;
- fauny kserotermicznej, związanej z siedliskami muraw i zarośli kserotermicznych;
- fauna łąkowo-zaroślowa i wodno - błotna, związana z ciągami siedliskowymi dolin rzecznych;
- fauny segetalnej i synurbijnej.

Fauna rejonu gminy należy do okręgu subpontyjskiego. We wszystkich występujących grupach zwierząt przeważają gatunki środkowoeuropejskie.

Głównym zagrożeniem dla fauny są zmiany stosunków wodnych oraz stosowanie w rolnictwie chemicznych środków ochrony roślin. Znacznym problemem staje się kłusownictwo, występujące dość często na obszarach leśnych.

Różnorodność biologiczna

Gmina Tomaszów Lubelski niezależnie od długotrwałej antropopresji (zwłaszcza rozwoju rolnictwa i osadnictwa), jakiej poddawane jest środowisko przyrodnicze reprezentuje nadal duże walory przyrodniczo-krajobrazowe.

W skali gminy największa różnorodność siedliskowa i gatunkowa występuje w dolinie Sołokiji oraz w dużych kompleksach leśnych. Mniej zróżnicowane są obszary muraw kserotermicznych w obszarach zboczy dolin i w wąwozach. Ze względu na rolniczy charakter gminy duże powierzchnie zajmują sztuczne agrocenozy. Są to obszary o najniższej bioróżnorodności. Charakteryzują się one względną krótkotrwałością, brakiem równowagi ze środowiskiem i małą zdolnością do samoregulacji. Duże znaczenie dla walorów przyrodniczych, posiadają starodrzewy i zadrzewienia śródpolne, które wzbogacają ubogie przyrodniczo agroekosystemy.

4.7. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Funkcja rolnicza gminy, oparta jest o bardzo urodzajne gleby i rolnicze tradycje terenu. Obszary o funkcji rolniczej obejmują przede wszystkim urodzajne grunty.

Istotnym elementem gospodarki gminy Tomaszów Lubelski jest rolnictwo. W gminie, według spisu rolnego z 2010 r. funkcjonowało 3007 gospodarstw rolnych, średnia powierzchnia gospodarstwa wynosiła wówczas około 3,47 ha. Natomiast według spisu rolnego z 2020 r. liczba gospodarstw zmniejszyła się do 1372, natomiast średnia powierzchnia gospodarstwa wzrosła do 6,23 ha.

Gmina Tomaszów Lubelski ma powierzchnię 17 089 ha, z czego użytki rolne zajmują łącznie 11480,0766 ha, co stanowi 67,2% powierzchni gminy, a użytki leśne: 4 843,5287 ha (28,3%). Szczegółowe zestawienie powierzchni rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej z podziałem na formy użytkowania przedstawia tabela.

Tabela 3. Zagospodarowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Grunty	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni gminy [%]
użytki rolne – grunty orne	9270,0503	54,2
użytki rolne – sady	83,0505	0,5
użytki rolne - łąki trwałe	932,6018	5,5
użytki rolne - pastwiska trwałe	343,9828	2,0
użytki rolne - grunty rolne zabudowane	532,3984	3,1
użytki rolne - grunty pod stawami	58,8356	0,3

Grunty	Powierzchnia [ha]	Udział w powierzchni gminy [%]
użytki rolne - grunty pod rowami	33,2102	0,2
użytki rolne - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	225,947	1,3
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - lasy	4840,7988	28,3
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - grunty zadrzewione i zakrzewione	2,7299	0,02

Źródło: Opracowane na podstawie danych UG.

W użytkach rolnych największą powierzchnię stanowią grunty orne, które zajmują 54.2% powierzchni gminy, łąki i pastwiska stanowią 7,5%.

Gmina posiada na swoim terenie duży odsetek lasów, które zajmują 28,3% powierzchni gminy.

4.8. Wymogi ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Systemowe podejście do ochrony i wykorzystania środowiska i przyrody w planowaniu przestrzennym jest obecnie stosowane powszechnie. Pozwala to na optymalne określenie przyrodniczych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i wykorzystanie terenu zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Systemy przyrodnicze to zbiór poszczególnych elementów przyrodniczych, które połączono kanałami komunikacji w celu zapewnienia w miarę swobodnego przepływu energii, materii i puli genowej (gatunków i osobników). System przyrodniczy w gminie tworzy mniej, lub bardziej zwartą sieć i składa się z elementów o różnej roli i funkcji.

1) Przyrodniczy System Gminy tworzą:

a) Obszary węzłowe

W gminie Tomaszów Lubelski nie stwierdzono terenów o bardzo wysokim stopniu naturalności. Teren ten poddawany był długotrwałej antropopresji (zwłaszcza rozwój rolnictwa i osadnictwa).

Obszarami najcenniejszymi w skali lokalnej są lasy. Posiadają one na terenie gminy najwięcej cech środowiska, mechanizmów i zjawisk w najwyższym stopniu naturalności. Duże kompleksy leśne występują w zachodniej części gminy. Zachowały one wysokie walory przyrodnicze, które dodatkowo lokalnie podnoszone są poprzez występowanie podmokłości. W sąsiedztwie znajduje się również dolina Sołokiji. Razem tereny te stanowią obszary najcenniejsze w strukturze przyrodniczej gminy, dlatego można uznać je za obszary węzłowe. Tworzą one w miarę zwarty obszar, wzajemnie się przenikający.

W skład obszaru węzłowego wchodzi:

- kompleksy leśne znajdujące się na południe i zachód od miasta Tomaszów Lubelski;
- dolina rzeki Sołokija wraz ze stawami w Łaszczówce i Rogóźnie;
- lasy w północnych granicach gminy i w dolinie Sołokiji wraz z fragmentem doliny Dopływu z Szarowoli, który jest dopływem Wieprza.

Tereny te stanowią biocentra systemu, zasilające (z racji na swą wysoką bioróżnorodność) sąsiadujące rejony, dlatego są to tereny o najwyższych walorach przyrody żywej, nieożywionej i krajobrazu w gminie. Skupiają wiele cennych gatunków flory i fauny, w tym rzadkich i objętych ochroną gatunkową.

b) Węzły ekologiczne

W gminie Tomaszów Lubelski węzłami ekologicznymi są mniejsze kompleksy leśne. Znajdują się one we wschodniej i północno-wschodniej części gminy. W dużej mierze są to zadrzewienia porastające wąwozy i suche doliny. W ich skład wchodzi również kserotermy „Biała Góra” (użytek ekologiczny) i „Borowa Góra” (obszar Natura 2000 PLH060070 Borowa Góra).

Stanowią one enklawy siedlisk półnaturalnych. Przyczyniają się do znacznego wzbogacenia ekologicznego ubogich terenów upraw polowych.

c) Obszary łącznikowe Przyrodniczego Systemu Gminy

Jak wspomniano ich rola w funkcjonowaniu systemu przyrodniczego jest decydująca dla zachowania dotychczasowego i projektowanych obiegów w skali miejscowej: wody, klimatu i przyrody. Korytarze ekologiczne stanowią przede wszystkim doliny rzek i cieków wraz z otaczającymi je terenami o niskiej intensywności użytkowania (łąki, pastwiska, powierzchnie zadrzewione).

2) Korytarze ekologiczne

Korytarzami ekologicznymi w warunkach gminy są doliny rzeczne Sołokiji, Wieprza wraz z Dopływem z Szarowoli, Huczwy oraz Siklawy – Kanał Hopkie. Mimo, że w większości są zmeliorowane, to jednak i tak stanowią obszary o wiele bardziej zróżnicowane biocentycznie niż otaczające je tereny rolnicze. Na podniesienie różnorodności biologicznej dolin rzecznych znaczny wpływ mają znajdujące się w nich zbiorniki wodne będące siedliskiem ptactwa wodnego, płazów i ryb, zaś w okresie przelotów wiosennych i jesiennych stanowi bardzo ważne miejsca postoju i żerowania ptaków, głównie siewkowych i blaszkodziobych.

Zachodnia część gminy znajduje się w Korytarzu ekologicznym Lasy Roztoczańskie GKPdC-2. Obejmuje on swym zasięgiem ekosystemy leśne cechujące się dużym stopniem naturalności.

Są to strefy łącznikowe o najwyższej funkcji komunikacji w gminie. Stosunkowo bogata roślinność zwłaszcza doliny Sołokiji i jej otoczenia oraz sama rzeka i wody w jej dolinie tworzą korytarz ekologiczny łączący przestrzeń ekologiczną gminy z cennymi obszarami przyrodniczymi. Umożliwia on migrację i rozprzestrzenianie się poszczególnych gatunków. Jest to obszar urozmaicony środowiskowo, najzasobniejszy w cenne okazy flory i fauny. Jednocześnie należy podkreślić rolę bezpośredniego oddziaływania korytarza na sąsiednie obszary wierzchwinowe.

3) Sięgacze ekologiczne

Funkcjonalnie spełniają rolę zbliżoną do korytarzy ekologicznych, lecz w mniejszym zakresie komunikacji. Są to przeważnie tereny antropogenne. Przebiegają przez tereny uprawiane rolniczo, ewentualnie wzbogacone zadrzewieniami śródpolnymi. Wyodrębnione są w oparciu o suche doliny i inne rozcięcia erozyjne oraz obniżenia terenowe. Łączą ze sobą tereny o większym potencjale ekologicznym. Często ich funkcje łącznikowe są przerwane w wyniku wprowadzenia zabudowy. Konieczne jest wzmocnienie sięgaczy ekologicznych poprzez wprowadzenie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.

Sięgacze ekologiczne stanowią o spójności PSG Tomaszów Lubelski.

4) Obszary pozostałe

Tereny położone poza PSG w większości są to obszary wierzchwinowe wyniesione ponad dna dolin i zagłębień bezodpływowych. To teren użytkowane rolniczo i decydujące o funkcji osadniczej w gminie. Jest to obszar o wyraźnie obniżonych walorach ekologicznych, które gdzieś naturalnie wznoszą się przez obszary śródpolnych zagłębień łąk, niewielkich kompleksów leśnych, grup drzew lub mikroretencji.

Celem tak wyodrębnionego Przyrodniczego Systemu Gminy jest utworzenie silnego w skali miejscowej obszaru funkcjonalnego o korzystnym oddziaływaniu na środowisko, przyrodę i krajobraz. W bezpośredni sposób przekłada się to na poprawę warunków życia mieszkańców w wielu aspektach środowiska geograficznego, przyrody i krajobrazu.

Krajobraz to fizjonomia powierzchni ziemi lub jej części – synteza wszystkich elementów przyrody (głównie rzeźby terenu, wód, warunków klimatu, świat roślinnego i zwierzęcego) oraz działalności ludzkiej. Rozróżnia się krajobraz naturalny (przyrodniczy) i przeobrażony (kulturowy, antropogeniczny, gospodarczy). Natomiast przez walory krajobrazu wg definicji ustawowej rozumie się wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub

w wyniku działalności człowieka. Krajobrazy naturalne w niewielkim stopniu przekształcone przez człowieka, wyodrębnia się w obszarze lasów oraz den dolin rzecznych.

Obszar gminy charakteryzuje się pewną dwudzielnością krajobrazową. Owa dwudzielność była podstawą do wyodrębnienia dwóch różnych mezoregionów: roztocza Środkowego i Grzędy Sokalskiej. Obie krainy cechują się wyżynnym charakterem i występowaniem licznych wzniesień, co sprawia, iż obszar Gminy posiada wysokie walory krajobrazowe. Najwyższymi szczytami obu krain na terenie gminy są Wapielnia (386 m n.p.m., Rostocze Środkowe) i Biała Góra (349 m n.p.m., Grzęda Sokalska).

Na wysokie walory krajobrazowe wpływa duża lesistość gminy, która wynosi 28,3%.

Biorąc pod uwagę typologię krajobrazu, jest to krajobraz seminaturalny, przechodzący w kulturowy w strefach intensywnego zainwestowania zabudową. Na obszarze gminy można spotkać zabudowę w formie intensywnie zabudowanych ulicówek do tworzących się współcześnie nowych wsi poprzez zagęszczanie ekstensywnej zabudowy. Ze względu na specyficzne położenie, przestrzeń gminna wykazuje duże zróżnicowanie zarówno pod względem wyglądu, jak i pełnionych funkcji. Miejscowości sąsiadujące bezpośrednio z miastem Tomaszów Lubelski są gęsto zabudowane, tracą typowo wiejskie funkcje na rzecz podmiejskich, przestrzennie i funkcjonalnie łączą się z miastem Tomaszów Lubelski. Miejscowości oddalone od miasta posiadają w przeważającym stopniu charakter rolniczy oraz cechują się niższą gęstością zabudowy. Ponadto, ze względu na stosunkowo dużą powierzchnię, brak typowego centrum Gminy oraz fakt, iż siedziba Gminy (miasto Tomaszów Lubelski) znajduje się poza jej granicami administracyjnymi, Gmina nie posiada wysokiej spójności przestrzennej. Dalsze wypełnianie się struktury wsi zależeć będzie od popytu na tereny zabudowy jednorodzinnej i letniskowej. Ważne jest, aby zachowany został historycznie uformowany typ wsi i regionalnych wzorców zabudowy wiejskiej.

Bogate walory przyrodnicze i krajobrazowe Gminy Tomaszów Lubelski sprawiają, że należy ona do interesujących obszarów przyrodniczych, w tym obszarów i obiektów prawnie chronionych. Zachodnie rejony gminy, z uwagi na walory krajobrazowe, włączone zostały w granicę Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, których celem utworzenia było zachowanie piękna i harmonii krajobrazu w warunkach postępującej presji urbanizacyjnej gminy jako strefy podmiejskiej Tomaszowa Lubelskiego. Uwzględniając wysokie walory przyrodnicze utworzono również: Rezerwat przyrody „Piekiełko koło Tomaszowa Lubelskiego”, Rezerwat przyrody „Zarośle”, Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków NATURA 2000 – PLB060012 Rostocze, Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków NATURA 2000 – PLB060021 Dolina Sołokiji, Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH060028

Zarośle, Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH060070 Borowa Góra, Użytek ekologiczny „Biała Góra” oraz ochroną objęto pomniki przyrody.

Można przyjąć, że na terenie gminy występuje względna harmonia pomiędzy elementami przyrodniczymi i antropogenicznymi formami pokrycia terenu. Nie przekreśla tej oceny fakt, iż lokalnie nastąpiła degradacja krajobrazu kulturowego np. w otoczeniu zakładów, terenów eksploatacji powierzchniowej i stacji paliw.

5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5.1 Rys historyczny

Teren gminy objęty został badaniami powierzchniowymi prowadzonymi w ramach programu inwentaryzacyjnego AZP (Archeologiczne Zdjęcie Polski). Badania te doprowadziły do odkrycia licznych stanowisk archeologicznych.

Osadnictwo pradziejowe i wczesnośredniowieczne na terenie gminy Tomaszów Lubelski skupia się głównie na obszarze Grzędy Sokalskiej, przede wszystkim w dolinie Huczwy. Pierwsze ślady działalności ludzkiej w omawianej gminie pochodzą z mezolitu (środkowej epoki kamienia) i związane są z pobytem nielicznych grup łowców wędrujących za stadami zwierząt. Na ślady ich obecności natrafiono w Rudzie Wołoskiej i Sabaudii. Znaczne zagęszczenie osadnictwa następuje w młodszej epoce kamienia - neolicie. Okolice Tomaszowa zasiedlone były już w początkach nowej epoki. Stały się wówczas obszarem penetracji rolniczej ludności kultury wstęgowej rytej, która przywędrowała do Polski z basenu środkowego Dunaju na przełomie VI i V tysiąclecia przed Chrystusem. Ci pierwsi rolnicy i hodowcy zasiedlający żyzne tereny lessowe przynieśli ze sobą umiejętność wytwarzania naczyń glinianych. Ich osady znaleziono w Łaszczówce, Przeorsku, Rogoźnie, Tomaszowie. W drugiej połowie V tysiąclecia przed Chrystusem na nasze tereny napłynęła nowa fala oddziaływań naddunajskich, pod wpływem których zaczęła rozwijać się kultura wołyńsko-lubelska ceramiki malowanej. Ludność ta dysponowała znakomitą techniką obróbki krzemienia (wysokiej jakości wióry krzemienne z Rogoźna), знаła także technikę obróbki miedzi i malowania naczyń farbami pochodzenia naturalnego - barwniki organiczne i mineralne. IV i pierwsza połowa III tysiąclecia przed Chrystusem to okres dominacji rolników kultury pucharów lejkowatych, których liczne osady znajdują się na obszarze gminy (min. w Majdanie Górnym, Majdanku, Podhorcach, Przeorsku, Sabaudii, Typinie i Tomaszowie). W drugiej połowie IV tysiąclecia przed Chrystusem pojawiły się plemiona kultury amfor kulistych. Ludność ta zajmująca się głównie hodowlą, wytwarzała piękne, gładzone siekiery z krzemienia pasiastego, znane z Majdanu Górnego, Majdanka i Jezierni. W III tysiącleciu przed Chrystusem na Grzędzie Sokalskiej porośniętej stepem pojawiły się

inni pasterze - kultura ceramiki sznurowej, której największe w Polsce cmentarzysko kurhanowe rozciąga się na wzniesieniach tej grzędy (m. in. w Majdanie Górnym, Klekaczu i Typinie).

Początki epoki brązu to okres kształtowania się na podłożu tradycji sznurowych nowych kultur: mierzanowickiej i strzyżowskiej. Z tym wczesnym okresem nowej epoki związane są znaleziska siekier dwuściennych i grotów krzemiennych z Majdanu Górnego, Tomaszowa i Typina. Ślady tego osadnictwa znane są także z Klekacza, Łaszczówki i Rudy Wołoskiej. U schyłku pierwszej połowy II tysiąclecia przed Chrystusem teren gminy zajmuje kultura trzciniecka. Ślady jej osadnictwa znaleziono w Jezierni, Podhorcach, Rogoźnie i Typinie. Druga połowa II i pierwsza połowa I tysiąclecia przed Chrystusem to czas rozwoju na obszarze całej Polski kultury łużyckiej, na obszarze gminy w Justynówce, Podhorcach, Typinie.

Niewiele znalezisk pochodzi z okresu wpływów rzymskich (w Tomaszowie Lubelskim znaleziono syro-palestyńską, terakotową lampkę oliwną).

Osadnictwo wczesnośredniowieczne szczególnie intensywnie objęło dolinę Huczwy. Wzdłuż jej biegu znaleziono ślady licznych osad w Justynówce, Podhorcach, Typinie, Nowej Wsi. Osadnictwo objęło także obszar Jezierni, Rogoźna, Rudy Wołoskiej i Rabinówki. Znane są pozostałości dwu grodzisk: w Typinie i na Białej Górze. Na Białej Górze według tradycji lokalizowany jest gród „Medno”. Niestety przeprowadzone w 1970 roku badania sondażowe nie przyniosły rozstrzygających rezultatów dotyczących istnienia tam grodziska, potwierdziły jednak ślady osadnictwa z tego okresu.

W okresie wczesnego średniowiecza obszar gminy Tomaszów wraz z sąsiednimi ziemiami stał się terenem rywalizacji polsko-ruskiej, a później w XIV wieku polsko-węgiersko-litewskiej. Po wyprawie Jadwigi na Ruś w 1387 roku, likwidującej władztwo węgierskie, włości z centrum w Bełzie przypadły Siemowitowi IV (nadanie z 1388 roku). Kształt późnośredniowiecznej ziemi bełskiej ustalił się w toku późniejszych negocjacji między Siemowitem IV a Jagiełłą. Ziemia bełska włączona została do Korony w 1462 roku jako województwo bełskie.

5.2 Historia powstania miejscowości gminy Tomaszów Lubelski

Górno - Majdan - wieś wzmiankowana w Słowniku Geograficznym Królestwa Polskiego (SGKP - tom 2, 1881, s.721), należała do Kurdwanowskich, w 11 połowie XIX wieku do Hulewiczów. W latach osiemdziesiątych XIX w. miała 1180 mórg gruntów i 976 mieszkańców. Wśród mieszkańców była spora grupa rzemieślników: 6 cieśli, 15 tkaczy, 2 kołodziei, 6 traczy, 4 łyżkarzy, 1 kowal i kilku pasieczników. Na południe od wsi znajdował się dwór z folwarkiem mający 725 mórg ziemi, 500 mórg lasu i 20 mórg łąk.

Jeziernia - wieś powstała w pierwszych latach XVII wieku, należała do włości narolskiej, której właścicielem był Florian Łaszcz. W latach osiemdziesiątych XIX wieku wieś miała 433 morgi gruntu, 58 domów i 469 mieszkańców. Wieś leżąca na granicy z Galicją była siedzibą straży granicznej. We wsi było tylko trzech rzemieślników. 2 gonciarzy i kowal. W Jezierni znajdowała się także gorzelnia - własność Antoniego Makomaskiego. (wg SGKP - tom 3, s. 578,1882)

Łaszczówka - miasto lokowane około 1610 roku na gruntach wsi Ruda Wołoska przez Floriana Łaszcz-Nieledewskiego początkowo pod nazwą Nowy Łaszczów Miasto zlokalizowano na szlaku jarosławskim, w sąsiedztwie szlaku łączącego Zamość ze Lwowem. Około 1630 roku w Łaszczówce było 185 domów. W 1671 roku właścicielem był Andrzej Maksymilian Fredro, w 1704 roku Józef Radecki. W XVIII wieku stała się własnością Kurdwanowskich, nadana przez Augusta III Sasa. W latach osiemdziesiątych XIX wieku w Łaszczówce stał dwór z folwarkiem (należały do niego wsie Łaszczówka, Sznury i Majdan Górny) liczący 494 mórg gruntu, 100 mórg łąk i 830 mórg lasu, należały do niego również dwa młyny i stawy. Wieś miała; 33 domy, 371 mieszkańców, 384 morgi gruntu. SGKP podaje, że jednym ze źródeł utrzymania mieszkańców Łaszczówki był przemysł okowity z Galicji, a właściciele Łaszczówki prowadzili poszukiwania metodami górniczymi pokładów srebra. Poszukiwania te zakończyły się niepowodzeniem. (SGKP, tom 5, s. 606, 1884).

Majdan Górny - wieś należąca do folwarku Łaszczówka, w 1827 roku liczyła 133 domy i 776 mieszkańców. Folwark Majdan Górny w 1869 roku został oddzielony od dóbr Łaszczówka i liczył 1736 mórg gruntu. Do folwarku należała cegielnia i pokłady kamienia wapiennego. (SGKP, tom 5, s.910,1884).

Majdanek (Górno - Majdanek) - folwark należący do Ordynacji Zamojskiej, liczący 200 mórg gruntu (wg SGKP, tom 2, s.722, 1881).

Pasieki - wieś osadzona około 1605 roku w ramach akcji osadniczej prowadzonej przez Tomasza Zamojskiego w dobrach Łosiniec i Rogoźno. Do Ordynacji Zamojskiej należała do XIX wieku. W 1827 roku wieś miała 16 domów i 105 mieszkańców, w latach osiemdziesiątych XIX wieku 1197 mórg gruntu, 48 domów i 316 mieszkańców. Wieś od początku była siedzibą bartników i pasieczników. Folwark Pasieki należał do Ordynacji Zamojskiej i liczył 109 mórg gruntu. (SGKP, tom 7, s. 884, 1886).

Podhorce - wieś wzmiankowana w 1409 roku w łańciskiej parafii w Gródku, jej właścicielem był Mikołaj z Podhorzec, w 1596 roku właścicielem był Krzysztof Płaza-Mielecki, w XVII wieku właścicielami zostali Gózdziowie, a w połowie XVIII wieku Rulikowscy. W 1827 roku

wieś miała 84 domy i 519 mieszkańców. W 1870 roku folwark Podhorce liczył 1487 mórg gruntu. W latach osiemdziesiątych XIX wieku wieś liczyła 73 domy i 600 mieszkańców. Założona w 1874 roku kolonia przez ludność przybyłą z Galicji liczyła 156 domów i 1047 mórg gruntu. We wsi i koloni mieszkało 6 cieśli, 30 tkaczy, 4 kołodziej, 4 szewców, 1 rymarz, 6 stolarzy, 1 garncarz, 6 stelmachów, 6 traczy, 6 bednarzy, 2 kowali, ponadto było 10 pasiek. (SGKP, tom 8, s 391, 1887).

Przeorsk (dawniej Przeworsko, Przeworsk) - wieś wzmiankowana po raz pierwszy w 1387 roku kiedy to przez Jagiełłę została przywrócona na własność Benedyktowi Węgierskiemu, kasztelanowi halickiemu. W połowie XV wieku w posiadaniu Andrzeja Małdrzyka z Chodywaniec, sędziego ziemskiego bełskiego. W źródłach odnotowano, że w tym czasie istniał we wsi młyn. W 1528 roku wieś przejęli Marcinowscy, a po nich przed 1589 roku Lipsy herbu Grabie. W 1827 roku we wsi było 65 domów i 319 mieszkańców, w latach osiemdziesiątych XIX wieku 68 domów i 482 mieszkańców. W tym czasie we wsi było kilku rzemieślników: 4 tkaczy, 2 kołodziejów, a także młyn, ponadto eksploatowano tu pokłady kamienia wapiennego i gipsu. Folwark Przeorsk liczył 1521 mórg gruntu. (SGKP, tom 9, s.173, 1888).

Rogoźno (Roguźno, Rogoźnik) - wieś wzmiankowana w 1422 roku, do 1528 roku własność Małdrzyków, następnie do 1578 roku Marcinowskich, w 1578 roku zakupiona przez Jana Zamoyskiego. na gruntach wsi założony został Tomaszów Lubelski. W latach osiemdziesiątych XIX wieku wieś liczyła 60 domów, 504 mieszkańców i 872 morgi gruntu. Założona w połowie XVIII wieku przez osadników niemieckich kolonia miała 18 domów i 186 mieszkańców, a folwark 546 mórg gruntu, gorzelnię i browar. Folwark należał do Ordynacji Zamojskiej (SGKP, tom 9, 1888, s.676)

Ruda Wołoska (dawniej Rudy) - od około 1425 do 1528 roku w posiadaniu Małdrzyków, następnie Marcinowskich, a od 1596 roku do Floriana Łaszcz-Nieledewskiego. Nazwa wsi sugeruje wykorzystanie rud żelaza, ale brak o tym wzmianek w źródłach. W latach osiemdziesiątych XIX wieku wieś liczyła 32 mieszkańców i 490 mórg gruntów. Wykorzystywano miejscowe pokłady wapnia i tortu. W 1874 roku folwark Ruda Wołoska miał 616 mórg gruntów (SGKP, tom 9, s.888, 1888).

Ruda Żelazna - w źródłach z XV wieku wymieniających dobra należące do Stanisława Małdrzyka wymieniona jest m. in. Ruda Żelazna. W latach osiemdziesiątych XIX wieku wieś liczyła 10 domów, 116 mieszkańców i 139 mórg gruntu. Folwark Ruda Żelazna będący własnością Szeptyckiego miał 411 mórg gruntów (SGKP, tom 9, s.888, 1888).

Sabaudia - kolonia w powiecie tomaszowskim, założona w i 840 roku przez osadników niemieckich na wykarczowanych gruntach Ordynacji Zamojskiej liczyła 17 domów, 137 mieszkańców i 299 mórg gruntu. Wykorzystywane są miejscowe pokłady gliny - do dzisiaj funkcjonują 2 cegielnie (SGKP, tom 10, s.190, 1889).

Szarowola (początkowo pod nazwą Szary Kąt lub Szara Wola) - wieś osadzona w 1579 roku przez Zamoyskich na gruntach wsi Rogoźno w miejscu zwanym Perebrody, w 1589 roku włączona do Ordynacji Zamojskiej (W. Bondyra, 1993, s.109).

Typin - wieś wzmiankowana w 1409 roku jako majątność Stanisława Szwaba z Typina, jednego z fundatorów kościoła w Gródku, natomiast w 1484 roku należała do Mikołaja Szwaba z Typina. W 1783 roku była własnością Pawła Gembarzewskiego. W latach osiemdziesiątych XIX wieku wieś liczyła: 46 domów, 377 mieszkańców i 459 mórg gruntu. Zamieszkała była przez sporą grupę rzemieślników: 2 cieśli, 6 tkaczy, 1 kołodzieja, 2 traczy, 1 szewca, 1 bednarza, 1 kowala. Znajdowały się tam również pasieki. Folwark Typin liczył 624 morgi gruntu i 485 mórg lasu (SGKP, tom 12, s.717, 1892)

Ulów (dawniej Uchlowo) - wieś założona w XVII wieku (pierwsza wzmianka pochodzi z 1676 roku) w dobrach Ordynacji Zamojskiej. W 1827 roku wieś liczyła 30 domów i 172 mieszkańców (SGKP, tom 12, s.787, 1892).

Wieprzowe Jezioro - wieś osadzona w pierwszej połowie XVI wieku, od początku dzieliła się na dwie części: królewską do XVIII wieku należącą do starostwa bełskiego - zasiedloną przez wychodźców z Werechań i szlachecką stanowiącą własność Marcinowskich, a od 1579 roku własność Zamojskich. W latach osiemdziesiątych XIX wieku wieś również dzieliła się na 2 części: pierwsza wchodziła w skład dóbr Tarnawatka i liczyła 35 domów, 350 mieszkańców i 367 mórg gruntu. W części tej znajdowała się fabryka krzesel, tartak, 2 pasieki, bednarz i kowal. Druga część wsi zwana Ordynacką liczyła 30 domów, 207 mieszkańców i 300 mórg gruntu, folwark należący do Ordynacji Zamojskiej miał 230 mórg gruntu (SGKP, tom 13, s.379, 1893).

5.3 Układy przestrzenne i zabudowa wsi

Układ przestrzenny gminy kształtował się w oparciu o wartości naturalne środowiska przyrodniczego, zwłaszcza jego dostępność komunikacyjną. Osadnictwo rozwijało się przede wszystkim wzdłuż ciągów komunikacyjnych związanych z połączeniami terenu z miastem Tomaszowem Lubelskim. Istotne znaczenie dla lokalizacji i formy zabudowy miały również obiekty kulturowe i sakralne - dwory, pałace i kościoły.

Według studium Bogdana Zaborskiego na Zamojszczyźnie występuje 10 form kształtów wsi. Najliczniej występują wsie w formie łańcuchówki, kolejne miejsce zajmują rzędówki, w południowo-wschodniej części regionu wyróżniają się widlice, przechodzące w wielodrożnice.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski zdecydowanie przeważają wsie typu łańcuchowego, gdzie zabudowa, w zależności od warunków topograficznych tworzy jedno- i dwustronne ciągi wzdłuż głównej drogi. Typ taki reprezentują prawie wszystkie wsie wchodzące w skład gminy Tomaszów Lubelski. Jedynie w Łaszczówce, Majdanie Górnym i Jezierni występują fragmenty układu wielodrożnego.

Układy te cechuje znaczny stopień skupienia i zwartości zabudowy. Zabudowa rozproszona występuje jedynie w Dąbrowie Tomaszowskiej.

Głównym ośrodkiem usługowym dla ludności i rolnictwa jest miasto Tomaszów Lubelski, gdzie mieści się siedziba administracji gminy. Wsie Rogoźno i Łaszczówka to osady, których układ przestrzenny jest zróżnicowany. Wyodrębnić w nich można sektor przemysłowy, usługowo-handlowy oraz mieszkalny.

5.4. Obiekty i obszary zabytkowe znajdujące się na terenie gminy Tomaszów Lubelski. Działania w zakresie ochrony zabytków na obszarze miasta i gminy reguluje ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

1) Zabytki nieruchomości wpisane do rejestru „A”, ujęte w gminnej ewidencji zabytków Gminy Tomaszów Lubelski

- Majdan Górny - kaplica pw. św. Jacka, wraz z otoczeniem w gran. Działek wskazanych w decyzji, A/927;
- Podhorce - kościół paraf. rzymskokatolicki pw. Matki Bożej Częstochowskiej, wraz z wyposażeniem wnętrza, drzewostan w gran. ogrodzenia cmentarza kościelnego, A/1483;
- Rogoźno - dwór, wraz z otoczeniem parkowym, A/158.

2) Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru „C”, ujęte w gminnej ewidencji zabytków Gminy Tomaszów Lubelski

- Klekacz - stanowisko archeologiczne nr 9 (kurhan), na działce wskazanej w decyzji, w granicach wg opisu i zał. graf., C/121;
- Majdan Górny - grodzisko z wałem ziemnym tzw. „Biała Góra” wg opisu w decyzji, C/77;

- Majdan Górny - kurhan (stanowisko archeologiczne nr 24), na działce wskazanej w decyzji, w granicach wg opisu i załączników graf., C/130;
- Majdan Górny - 2 kurhany (stanowisko nr 18), na działce wskazanej w decyzji, w granicach wg opisu i załączników graf., C/131;
- Majdan Górny - kurhan (stanowisko nr 19), na działce wskazanej w decyzji, w granicach wg opisu i załączników graf., C/135;
- Majdan Górny - kurhan (stanowisko nr 20), na działce wskazanej w decyzji, w granicach wg opisu i załączników graf., C/136;
- Majdan Górny - kurhan (stanowisko nr 21), na działce wskazanej w decyzji, w granicach wg opisu i załączników graf.; C/137;
- Majdan Górny - kurhan (stanowisko nr 25), na działce wskazanej w decyzji, w granicach wg opisu i załączników graf.; C/138;
- Ruda Żelazna - cmentarzisko kurhanowe na stanowisku nr 10 (9 kopców), w granicach decyzji i załączników, C/110;
- Typin - fortalicjum z okresu nowożytnego, położone w Typinie na działkach 596, 597, 598 zachowane w formie słabo czytelnych umocnień ziemnych, będące obiektem o dużych wartościach historycznych, w graniach wg załącznika graficznego (dawniej: grodzisko w Typinie z wałami ziemnymi otoczone fosą), C/79;
- Typin - stanowisko archeologiczne nr 2 (kurhan), na działkach wskazanych w decyzji, w granicach wg opisu i załączników graf., C/125;
- Typin - stanowisko archeologiczne nr 3 (kurhan), na działce wskazanej w decyzji, w granicach wg opisu i załączników graf., C/126;
- Typin - stanowisko archeologiczne nr 4 (kurhan), na działce wskazanej w decyzji, w granicach wg opisu i załączników graf., C/127.

3) Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków Gminy Tomaszów Lubelski

- Chorążanka – cmentarz wojskowy z 1939 r.;
- Kolonia Łaszczówka – cmentarz z okresu I wojny światowej;
- Łaszczówka – barokowe założenie dworsko-ogrodowe;
- Majdan Górny Polesie – założenie dworsko – ogrodowe;
- Podhorce – kapliczka przydrożna;
- Podhorce – kapliczka przydrożna;
- Podhorce – cmentarz grzebalny rzymskokatolicki;
- Przeorsk – cmentarz prawosławny;

- Rogóżno – zespół podworski;
- Rogóżno Kolonia – kaplica św. Sebastiana;
- Szarowola – cmentarz prawosławny;
- Typin – cmentarz prawosławny.

4) Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Tomaszów Lubelski ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Tabela 4. Zabytki archeologiczne (stanowiska i obszary) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość*	Obszar AZP	pozycja na obszarze AZP	Nr stanowiska w miejscu	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Dąbrowa Tomaszowska	93-89	10	1	
2.	Dąbrowa Tomaszowska	93-89	11	2	
3.	Górno	93-90	45	1	
4.	Górno	93-90	46	2	
5.	Górno	93-90	47	3	
6.	Jeziernia	95-90	53	2	
7.	Jeziernia	95-90	6	1	
8.	Jeziernia	95-90	58	5	
9.	Jeziernia	95-90	62	10	
10.	Jeziernia	95-90	63	11	
11.	Jeziernia	95-90	64	12	
12.	Jeziernia	95-89	9	4	
13.	Jeziernia	95-89	13	6	
14.	Jeziernia	95-89	14	7	
15.	Jeziernia	95-89	15	8	
16.	Jeziernia	95-89	18	9	
17.	Justynówka	93-90	29	12	
18.	Justynówka	93-90	30	13	
19.	Justynówka	93-90	31	14	
20.	Justynówka	93-90	32	15	
21.	Justynówka	93-90	33	16	

22.	Justynówka	93-90	34	17	
23.	Justynówka	93-90	35	18	
24.	Justynówka	93-90	36	19	
25.	Justynówka	93-90	37	20	
26.	Justynówka	93-90	38	21	
27.	Justynówka	93-90	39	22	
28.	Justynówka	93-90	40	23	
29.	Justynówka	93-90	41	24	
30.	Justynówka	93-90	42	25	
31.	Justynówka	93-90	43	26	
32.	Nowa Wieś (Nedeżów)	94-91	99	17	
33.	Klekacz	94-91	104	4	
34.	Klekacz	94-91	105	5	
35.	Klekacz	94-91	106	6	
36.	Przeorsk	95-90	59	21	
37.	Klekacz	94-91	115	8	
38.	Klekacz	94-91	116	9	Rejestr zabytków C/121
39.	Klekacz	94-91	117	10	
40.	Kolonia Łaszczówka	95-90	48	2	
41.	Łaszczówka	94-90	47	1	
42.	Łaszczówka	94-90	48	2	
43.	Łaszczówka	94-90	49	3	
44.	Łaszczówka	94-90	50	4	
45.	Łaszczówka	94-90	51	5	
46.	Łaszczówka	94-90	88	9	
47.	Łaszczówka	94-90	89	7	
48.	Łaszczówka	95-90	47	6	
49.	Łaszczówka	95-90	57	8	
50.	Łaszczówka (Zalewki)	94-90	52	1	
51.	Łaszczówka (Zalewki)	94-90	53	2	
52.	Łaszczówka (Zalewki)	94-90	54	3	
53.	Łaszczówka (Zalewki)	94-90	55	4	
54.	Łaszczówka (Tomaszów Lubelski) „Piekielko”	94-90	71	5	
55.	Łaszczówka (Tomaszów Lubelski)	94-90	72	6	
56.	Majdan Górny	94-90	1	1	Rejestr zabytków C/77
57.	Majdan Górny	94-90	5	5	

58.	Majdan Górny	94-90	6	6	
59.	Majdan Górny	94-90	7	7	
60.	Majdan Górny	94-90	8	8	
61.	Majdan Górny	94-90	9	9	
62.	Majdan Górny	94-90	10	10	
63.	Majdan Górny	94-90	11	11	
64.	Majdan Górny	94-90	12	12	
65.	Majdan Górny	94-90	13	13	
66.	Majdan Górny	94-90	14	14	
67.	Majdan Górny	94-90	15	15	
68.	Majdan Górny	94-90	16	16	
69.	Majdan Górny	94-90	17	17	
70.	Majdan Górny	94-91	118	18	Rejestr zabytków C/131
71.	Majdan Górny	94-91	119	19	Rejestr zabytków C/135
72.	Majdan Górny	94-91	120	20	Rejestr zabytków C/136
73.	Majdan Górny	94-91	121	21	Rejestr zabytków C/137
74.	Majdan Górny	94-91	128	25	Rejestr zabytków C/138
75.	Majdan Górny	94-90	74	22	
76.	Majdan Górny	94-90	75	23	
77.	Majdan Górny	94-90	76	24	Rejestr zabytków C/130
78.	Majdan Górny	94-90	90	26	
79.	Majdan Górny	94-90	91	27	
80.	Majdan Górny (Irenówka)	94-90	36	1	
81.	Majdan Górny (Lipka)	94-90	41	1	
82.	Majdanek	94-90	28	1	
83.	Majdanek	94-90	29	2	
84.	Majdanek	94-90	30	3	
85.	Majdanek	94-90	31	4	
86.	Majdanek	94-90	32	5	
87.	Majdanek	94-90	33	6	
88.	Majdanek	93-90	44	7	
89.	Majdanek (Resztówka)	94-90	34	1	
90.	Majdanek (Resztówka)	94-90	35	2	

91.	Nowa Wieś (lub Kolonia Podhorce)	93-91	14	1	
92.	Nowa Wieś	93-91	97	2	
93.	Nowa Wieś	93-91	98	3	
94.	Nowa Wieś	93-91	104	4	
95.	Pasieki	94-89	27	2	
96.	Podhorce	93-91	82	3	
97.	Podhorce	93-91	83	4	
98.	Podhorce	93-91	84	5	
99.	Podhorce	93-91	85	6	
100.	Podhorce	93-91	86	7	
101.	Podhorce	93-91	87	8	
102.	Podhorce	93-91	88	9	
103.	Podhorce	93-91	89	10	
104.	Podhorce	93-91	90	11	
105.	Podhorce	93-91	91	12	
106.	Podhorce	93-91	92	13	
107.	Podhorce	93-90	15	14	
108.	Podhorce	93-90	16	15	
109.	Podhorce	93-90	17	16	
110.	Podhorce	93-90	18	17	
111.	Podhorce	93-90	19	18	
112.	Podhorce	93-90	20	19	
113.	Podhorce	93-90	21	20	
114.	Podhorce	93-90	22	21	
115.	Podhorce	93-90	23	22	
116.	Podhorce	93-90	24	23	
117.	Podhorce	93-90	25	24	
118.	Podhorce	93-90	26	25	
119.	Podhorce	93-90	27	26	
120.	Podhorce	93-90	28	27	
121.	Podhorce (Podhorce Kolonia)	94-90	69	1	
122.	Podhorce (Podhorce Kolonia)	94-90	70	2	
123.	Podhorce (Podhorce Kolonia)	93-90	13	7	
124.	Podhorce (Podhorce Kolonia)	93-90	14	8	
125.	Podhorce (Podhorce Kolonia)	93-91	93	3	
126.	Podhorce (Podhorce Kolonia)	93-91	94	4	
127.	Podhorce (Podhorce Kolonia)	93-91	95	5	

128.	Podhorce (Podhorce Kolonia)	93-91	96	6	
129.	Polesie	94-90	64	1	
130.	Polesie	94-90	65	2	
131.	Polesie	94-90	66	3	
132.	Polesie	94-90	67	4	
133.	Polesie	94-90	68	5	
134.	Przeorsk	95-90	8	4	
135.	Przeorsk	95-90	9	5	
136.	Przeorsk	95-90	10	6	
137.	Przeorsk	95-90	11	7	
138.	Przeorsk	95-90	12	8	
139.	Przeorsk	95-90	13	9	
140.	Przeorsk	95-90	14	10	
141.	Przeorsk	95-90	15	11	
142.	Przeorsk	95-90	16	12	
143.	Przeorsk	95-90	17	13	
144.	Przeorsk	95-90	22	14	
145.	Przeorsk	95-90	27	15	
146.	Przeorsk	95-90	28	16	
147.	Przeorsk	95-90	29	17	
148.	Przeorsk	95-90	30	18	
149.	Przeorsk	95-90	31	19	
150.	Przeorsk	95-90	32	20	
151.	Rabinówka	95-89	2	1	
152.	Rabinówka	95-89	7	2	
153.	Rabinówka	95-89	8	3	
154.	Rabinówka	95-89	17	4	
155.	Rogóżno	94-89	6	2	
156.	Rogóżno	94-89	7	3	
157.	Rogóżno	94-89	8	4	
158.	Rogóżno	94-89	9	5	
159.	Rogóżno	94-89	10	6	
160.	Rogóżno	94-89	11	7	
161.	Rogóżno	94-89	12	8	
162.	Rogóżno	94-89	13	9	
163.	Rogóżno	94-89	14	10	
164.	Rogóżno	94-89	15	11	
165.	Rogóżno	94-89	16	12	
166.	Rogóżno	94-89	17	13	

167.	Rogóżno	94-89	18	14	
168.	Rogóżno	94-89	19	15	
169.	Rogóżno	94-89	20	16	
170.	Rogóżno	94-89	21	17	
171.	Rogóżno	94-89	22	18	
172.	Rogóżno	94-89	23	19	
173.	Rogóżno	94-89	24	20	
174.	Rogóżno	94-89	25	21	
175.	Rogóżno	94-89	26	22	
176.	Ruda Wołoska	94-90	56	1	
177.	Ruda Wołoska	94-90	57	2	
178.	Ruda Wołoska	94-90	58	3	
179.	Ruda Wołoska	94-90	59	4	
180.	Ruda Wołoska	95-90	41	1	
181.	Ruda Wołoska	95-90	42	2	
182.	Ruda Wołoska	95-90	43	3	
183.	Ruda Wołoska	95-90	44	4	
184.	Ruda Wołoska	95-90	45	5	
185.	Ruda Wołoska	95-90	46	6	
186.	Ruda Wołoska	95-90	49	7	
187.	Ruda Wołoska (Bujсце)	95-90	38	1	
188.	Ruda Wołoska (Bujсце)	95-90	39	2	
189.	Ruda Wołoska (Bujсце)	95-90	40	3	
190.	Ruda Źelazna	95-90	7	1	
191.	Ruda Źelazna	95-90	24	2	
192.	Ruda Źelazna	95-90	25	3	
193.	Ruda Źelazna	95-90	26	4	
194.	Ruda Źelazna	95-90	33	5	
195.	Ruda Źelazna	95-90	34	6	
196.	Ruda Źelazna	95-90	35	7	
197.	Ruda Źelazna	95-90	36	8	
198.	Ruda Źelazna	95-90	37	9	
199.	Ruda Źelazna	95-90	56	10	Rejestr zabytków C/110
200.	Ruda Źelazna (Sołokija)	95-90	50	1	
201.	Ruda Źelazna (Sołokija)	95-90	51	2	
202.	Ruda Źelazna (Sołokija)	95-90	52	3	
203.	Sabaudia	94-90	18	1	
204.	Sabaudia	94-90	19	2	

205.	Sabaudia	94-90	20	3	
206.	Sabaudia	94-90	21	4	
207.	Sabaudia	94-90	22	5	
208.	Sabaudia	94-90	23	6	
209.	Sabaudia (Pardysówka)	94-90	24	1	
210.	Sabaudia (Pardysówka)	94-90	25	2	
211.	Sabaudia (Pardysówka)	94-90	26	3	
212.	Sabaudia (Pardysówka)	94-90	27	4	
213.	Szarowola	93-89	9	1	
214.	Typin	93-91	1	1	
215.	Typin	93-91	2	1	
215	Typin	93-91	2	2	Rejestr zabytków C/125
216.	Typin	93-91	3	3	Rejestr zabytków C/126
217.	Typin	93-91	4	4	Rejestr zabytków C/127
218.	Typin	93-91	16	8	
219.	Typin	93-91	17	9	
220.	Typin	93-91	18	10	
221.	Typin	93-91	19	11	
222.	Typin	93-91	20	12	
223.	Typin	93-91	21	13	
224.	Typin	93-91	22	14	
225.	Typin	93-91	23	15	
226.	Typin	93-91	24	16	
227.	Typin	93-91	25	17	
228.	Typin	93-91	26	18	
229.	Typin	93-91	27	19	
230.	Typin	93-91	28	20	
231.	Typin	93-91	29	21	
232.	Typin	93-91	30	22	
233.	Typin	93-91	31	23	
234.	Typin	93-91	32	24	
235.	Typin	93-91	33	25	
236.	Typin	93-91	34	26	
237.	Typin	93-91	35	27	
238.	Typin	93-91	36	28	
239.	Typin	93-91	37	29	

240.	Typin	93-91	38	30	
241.	Typin	93-91	39	31	
242.	Typin	93-91	40	32	
243.	Typin	93-91	41	33	
244.	Typin	93-91	42	34	Rejestr zabytków C/79
245.	Typin	93-91	43	35	
246.	Typin	93-91	44	36	
247.	Typin	93-91	45	37	
248.	Typin	93-91	104	38	
249.	Ulów	94-88	8	2	
250.	Ulów	94-88	10	3	
251.	Ulów	94-88	11	4	
252.	Ulów	94-88	12	5	
253.	Ulów	94-88	13	6	
254.	Ulów	94-88	14	7	
255.	Ulów	94-88	15	8	
256.	Ulów	94-88	16	9	
257.	Ulów	94-88	17	10	
258.	Ulów	94-88	18	11	
259.	Ulów	94-88	19	12	
260.	Ulów	94-88	20	13	
261.	Ulów	94-88	21	15	
262.	Ulów	94-88	22	16	
263.	Ulów	94-88	23	17	
264.	Ulów	94-88	24	18	
265.	Ulów	94-88	25	19	
266.	Ulów	94-88	26	20	
267.	Ulów	94-88	27	21	
268.	Ulów	94-88	28	22	
269.	Ulów	94-88	29	23	
270.	Ulów	94-88	30	24	
271.	Ulów	94-88	37	27	
272.	Ulów	94-89	30	13	
273.	Ulów	94-89	31	14	
274.	Ulów	94-89	32	25	
275.	Ulów	94-89	33	26	
276.	Wieprzowe Jezioro	93-90	52	1	
277.	Wieprzowe Jezioro	93-90	53	2	

278.	Zamiany	93-89	4	1	
279.	Zamiany	93-89	5	2	
280.	Zamiany	93-89	6	3	
281.	Zamiany	93-89	7	4	
282.	Zamiany	93-89	8	5	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków

*w spisie podano nazwę miejscowości jaka widniała w ewidencyjnym spisie AZP, w nawiasie została podana nazwa przysiółka itp. lub nazwa właściwej miejscowości w jakiej znajduje się stanowisko

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

5) Zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Tabela 5. Spis zabytków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Zakres ochrony konserwatorskiej
1	2	3	4
1.	Chorażanka	Cmentarz polskich żołnierzy z 1939 r.	województwa ewidencja zabytków
2.	Klekacz	Stanowisko archeologiczne nr 9 (kurhan)	Rejestr zabytków C/121
3.	Łaszczówka	Założenie dworsko - ogrodowe	województwa ewidencja zabytków
4.	Łaszczówka Kolonia	Cmentarz z okresu I wojny światowej	województwa ewidencja zabytków
5.	Majdan Górny	Kaplica pw. św. Jacka, wraz z otoczeniem	Rejestr zabytków A/927
6.	Majdan Górny	Grodzisko z wałem ziemnym tzw. „Biała Góra”	Rejestr zabytków c/77
7.	Majdan Górny	Kurhan (stanowisko archeologiczne nr 24)	Rejestr zabytków C/130
8.	Majdan Górny	2 kurhany (stanowisko nr 18)	Rejestr zabytków C/131
9.	Majdan Górny	Kurhan (stanowisko nr 19)	Rejestr zabytków C/135
10.	Majdan Górny	Kurhan (stanowisko nr 20)	Rejestr zabytków C/136
11.	Majdan Górny	Kurhan (stanowisko nr 21)	Rejestr zabytków C/137
12.	Majdan Górny	Kurhan (stanowisko nr 25)	Rejestr zabytków C/138

13.	Majdan Górny	Założenie dworsko – ogrodowe przed 1855 r.	wojewódzka ewidencja zabytków
14.	Podhorce	Figura przydrożna Chrystusa Frasobliwy	wojewódzka ewidencja zabytków
15.	Podhorce	Figura przydrożna	wojewódzka ewidencja zabytków
16.	Podhorce	Kościół parafialny, rzymskokatolicki pw. Matki Bożej Częstochowskiej, wraz z wyposażeniem wnętrza, drzewostan w granicach ogrodzenia cmentarza kościelnego	Rejestr zabytków A/1483
17.	Podhorce	Cmentarz rzymskokatolicki czynny (dawny grekokatolicki, prawosławny)	wojewódzka ewidencja zabytków
18.	Przeorsk	Cmentarz grekokatolicki / prawosławny	wojewódzka ewidencja zabytków
19.	Rogóżno	Dwór, wraz z otoczeniem parkowym	Rejestr zabytków A/158, wojewódzka ewidencja zabytków
20.	Rogóżno Kolonia	Kaplica św. Sebastiana	wojewódzka ewidencja zabytków
21.	Ruda Wołoska	Figura przydrożna św. Jana Nepomucena	-
22.	Ruda Żelazna	Cmentarzisko kurhanowe na stanowisku nr 10 (9 kopców)	Rejestr zabytków C/110
23.	Szarowola	Cmentarz	wojewódzka ewidencja zabytków
24.	Szarowola	Cmentarz rzymskokatolicki czynny (dawny prawosławny, grekokatolicki)	wojewódzka ewidencja zabytków
25.	Typin	Cmentarz grekokatolicki / prawosławny	wojewódzka ewidencja zabytków
26.	Typin	Grodzisko z wałami ziemnymi otoczone fosą	Rejestr zabytków C/79
27.	Typin	Stanowisko archeologiczne nr 2 (kurhan)	Rejestr zabytków C/125
28.	Typin	Stanowisko archeologiczne nr 3 (kurhan)	Rejestr zabytków C/126
29.	Typin	Stanowisko archeologiczne nr 4 (kurhan)	Rejestr zabytków C/127

30.	Ulów	Cmentarz wojskowy z 1939	-
31		Stanowiska archeologiczne	wojewódzka ewidencja zabytków

6) Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie występują dobra kultury współczesnej.

6. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym

Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania audytu krajobrazowego, jednak do czasu opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski, prace nad tym dokumentem nie zostały zakończone. Nie zostały jeszcze sformułowane rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym, nie zostały także określone granice krajobrazów priorytetowych przez audyt krajobrazowy. W związku z tym w odniesieniu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie formułuje się wniosków i rekomendacji, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do czasu uchwalenia przez Sejmik Województwa Lubelskiego przedmiotowego dokumentu.

7. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Zagospodarowanie terenów i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników powinno następować taki sposób aby umożliwić korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy Tomaszów Lubelski to budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania w budynkach wielorodzinnych. Dominującą formą zabudowy na terenie gminy jest zabudowa zagrodowa, zabudowa wielorodzinna występuje w Łaszczówce oraz pojedyncze obiekty w Sabaudii, Majdanie Górnym i w obrębie Rabinówka, a budynki realizowane jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajdują się niemal w każdej miejscowości jako pojedyncze nieruchomości pomiędzy siedliskami zabudowy zagrodowej lub jako osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W ostatnich latach (2011-2021) w ciągu roku na terenie gminy Tomaszów Lubelski oddawanych jest do użytku od 17 do 33 mieszkań. Przeciętna powierzchnia mieszkań oddawanych do użytku w latach 2011-2021 jest w zakresie od 139,5 do 157 m². Zgodnie

z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w roku 2021, na terenie gminy Tomaszów Lubelski w roku 2021 znajdowało się 3 461 budynków mieszkalnych, w których było 3 610 mieszkańców. Przeciętnie na jedno mieszkanie przypada 3,13 osoby (dane z 2020r.). Średnia powierzchnia mieszkania w gminie zwiększa się nieznacznie na przestrzeni lat, od 94,4 m² w roku 2011 do 97,4 m² w roku 2020.

Tabela 6. Zasoby mieszkaniowe - wskaźniki

Zasoby mieszkaniowe - wskaźniki	Gmina Tomaszów Lubelski	Powiat tomaszowski	Województwo lubelskie
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	97,4	86,1	77,7
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	31,1	29,7	29,4
mieszkania na 1000 mieszkańców	319,7	345,6	378,9
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	4,21	4,01	3,86
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,13	2,89	2,64
przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,74	0,72	0,68

Źródło: Opracowane na podstawie danych BDL GUS.

Baza oświatowa i kulturalna

Na terenie gminy funkcjonuje 11 placówek szkolnych:

- 1) Szkoła Podstawowa w Łaszczówce,
- 2) Szkoła Podstawowa im. Żołnierzy Września 1939 roku w Majdanie Górnym,
- 3) Szkoła Podstawowa im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Podhorcach,
- 4) Szkoła Podstawowa im. Ordynacji Zamoyskiej w Sabaudii,
- 5) Szkoła Podstawowa im. Papieża Jana Pawła II w Szarowoli,
- 6) Szkoła Podstawowa w Pasiekach,
- 7) Szkoła Podstawowa w Rogóźnie,
- 8) Szkoła Podstawowa w Typinie,
- 9) Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Jezierni prowadzona przez Fundację „Wiedza, Edukacja,
- 10) Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Justynówce prowadzona przez Stowarzyszenie Rozwoju Justynówki i Okolic,
- 11) Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Przeorsku prowadzona przez Stowarzyszenie Czajnia.

W 2020 roku w gminie Tomaszów Lubelski do 77 oddziałów w szkołach podstawowych uczęszczało 561 uczniów. W szkołach podstawowych gminy Tomaszów

Lubelski w 2021 roku zatrudnienie nauczycieli wynosiło 93,36 etatu. Przeciętnie na jeden oddział w szkole podstawowej przypadało 7 uczniów. W placówkach wychowania przedszkolnego było 287 dzieci.

Aktywną działalność prowadzi Gminny Ośrodek Kultury w Podhorcach, który oferuje szereg zajęć dla dzieci i młodzieży: zajęcia językowe, warsztaty kreatywne, zajęcia muzyczne, sportowe, integracyjne. W Majdanie Górnym działa Wiejski Dom Kultury „Majdan Górny”, w którym prowadzone są zajęcia plastyczne, zajęcia kreatywne, zajęcia taneczne, warsztaty rękodzieła i ognisko muzyczne, a także działa tam Klub Seniora „Relaks”.

Pośród imprez organizowanych przez Gminny Ośrodek Kultury oraz Wiejski Dom Kultury znajdują się lokalne festiwale wokalne, przeglądy teatralne, konkursy plastyczne, pikniki rodzinne, dożynki, obchody świąt.

Na terenie gminy funkcjonuje wiele zespołów śpiewaczych posiadających długoletnią tradycję: Zespół Ludowy „Prząśniczki”, Zespół Artystyczny „Vocantes”, Chór Męski „Huczwanie”, Ludowy Zespół Śpiewaczy „Jezioranki”, Zespół Śpiewaczy „Majdanianki”, Ludowy Zespół Śpiewaczy „Kalina” z Rudy Wołoskiej, Zespół Ludowy Śpiewaczy „Sąsiadeczki”, Śpiewaczy Zespół Ludowy „Rogóżno”, Ludowy Zespół Śpiewaczy „Szarowolanki”. Funkcjonuje 19 Kół Gospodyń Wiejskich- KGW Zamiany, Ruda Wołoska "Babeczki", Chorążanka, Jeziernia, Justynówka, Ruda Wołoska "Kalina", Łaszczówka "Sąsiadeczki", Majdan Górny, Majdanek, Nowa Wieś, Pasieki, Podhorce, Przeorsk, Rabinówka, Rogóżno, Rogóżno-Kolonia, Szarowola, Typin, Ulów.

Bazę lokalową dla działalności kulturalnej stanowią świetlice: Świetlica Wiejska w Chorążance, Remizo-Świetlica w Jezierni, Remizo-Świetlica w Justynówce, Świetlica w Klekaczu, Świetlica w Nowej Wsi, Remizo-Świetlica w Pasiekach, Remizo-Świetlica w Przeorsku, Świetlica w Rabinówce, Remizo-Świetlica w Rogóżnie (przy Szkole Podstawowej), Świetlica w Rogóżnie-Kolonii, Remizo-Świetlica w Rudzie Wołoskiej, Świetlica w Rudzie Żelaznej, Remizo-Świetlica w Szarowoli, Remizo-Świetlica w Typinie, Świetlica w Ulowie, Świetlica w Zamianach.

Sieć biblioteczną gminy stanowi Biblioteka Komunalna w Majdanie Górnym, której placówka mieści się w Wiejskim Domu Kultury w Majdanie Górnym oraz filie biblioteczne:

- w Łaszczówce, której placówka mieści się w Szkole Podstawowej w Łaszczówce,
- w Podhorcach, której placówka mieści się w Gminnym Ośrodku Kultury w Podhorcach,
- w Szarowoli, której placówka mieści się w Szkole Podstawowej w Szarowoli.

Ogółem księgozbiór biblioteki w 2021 r. zawierał 23 538 woluminów. W 2021 roku z księgozbioru biblioteki publicznej korzystało 1150 czytelników.

Na terenie gminy znajduje się skansen w miejscowości Ulów.

Obiekty służby zdrowia

Na terenie gminy funkcjonuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Podhorcach. Mieszkańcy gminy mają tam dostęp do poradni lekarza podstawowej opieki zdrowotnej, gabinetu stomatologicznego. Mieszkańcy gminy mają możliwość korzystania z szerokiej oferty usług opieki zdrowotnej w mieście Tomaszów Lubelski.

Mieszkańcy gminy korzystają z aptek znajdujących się w Tomaszowie Lubelskim.

Pomoc społeczna

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Rogóźnie realizuje zadania ustawy o pomocy społecznej. Udziela pomocy mieszkańcom gminy Tomaszów Lubelski, znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej. Prowadzenie pracy socjalnej z rodzinami i osobami wymagającymi pomocy jest podstawowym zadaniem pomocy społecznej.

Ze środowiskowej pomocy społecznej w 2020 roku korzystało 4,9% ogólnej liczby ludności gminy Tomaszów Lubelski.

8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym zadania własne gminy obejmują sprawy porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego.

Organem właściwym w sprawach zarządzania kryzysowego na terenie gminy jest Wójt. Zarządzanie kryzysowe to działalność organów administracji publicznej, która polega na zapobieganiu sytuacjom kryzysowym lub reagowaniu na ich skutki np. ratowaniu mienia, odtwarzaniu infrastruktury technicznej, drogowej, społecznej.

Siedziby i zarządy głównych instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo ludności i mienia znajdują się poza obszarem gminy.

W zakresie bezpieczeństwa publicznego zadania na terenie gminy Tomaszów Lubelski realizuje Komenda Powiatowa Policji w Tomaszowie Lubelskim. Na terenie gminy brak jest komisariatu policji. Policja prowadzi podstawowe działania interwencyjne, prewencyjne, edukacyjne, zapobiegające i likwidujące zagrożenia.

Szacuje się, że w 2020 roku w gminie Tomaszów Lubelski stwierdzono 139 przestępstw. Główny Urząd Statystyczny udostępnia statystyki przestępstw jedynie dla powiatów, dlatego prezentowane dane są wartościami szacunkowymi bazującymi na ilości

mieszkańców powiatu oraz mieszkańców gminy Tomaszów Lubelski. Oznacza to, że na każdym 1000 mieszkańców odnotowano 12,25 przestępstw. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa lubelskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Wskaźnik wykrywalności sprawców przestępstw dla wszystkich przestępstw ogółem w gminie Tomaszów Lubelski wynosi 84,20% i jest nieznacznie większy od wskaźnika wykrywalności dla województwa lubelskiego oraz znacznie większy od wskaźnika dla całej Polski. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców gminy Tomaszów Lubelski najwięcej stwierdzono przestępstw o charakterze kryminalnym - 7,08 (wykrywalność 84%) oraz przeciwko mieniu - 3,83 (wykrywalność 72%). W dalszej kolejności odnotowano przestępstwa drogowe - 1,83 (100%), o charakterze gospodarczym - 2,50 (69%) oraz przeciwko życiu i zdrowiu - 0,27 (100%).

Istotnymi zagrożeniami dla bezpieczeństwa ludności są zagrożenia komunikacyjne związane z ruchem drogowym odbywającym się w obrębie terenów zabudowanych.

Ochronę przeciwpożarową oraz przed skutkami klęsk żywiołowych sprawuje Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Tomaszowie Lubelskim. Na terenie gminy funkcjonuje jednocześnie 13 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej w miejscowościach: Majdan Górny, Podhorce, Łaszczówka, Jeziernia, Rabinówka, Przeorsk, Ruda Wołoska, Szarowola, Ulów, Typin, Justynówka, Pasieki, Rogóźno Kolonia.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie, nie funkcjonują zakłady przemysłowe stwarzające zagrożenie poważną awarią przemysłową.

W ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK) zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Mapy opracowane przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB - Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu zostały przekazane przez Prezesa KZGW w ostatecznej wersji jednostkom administracji w dniu 15 kwietnia 2015 r. Mapy te zostały następnie zaktualizowane, a podanie zaktualizowanych oraz nowych map zagrożenia powodziowego do publicznej wiadomości nastąpiło w dniu 22 października 2020 r.

Niewielkie obszary gminy Tomaszów Lubelski zagrożone są wystąpieniem powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat lub częściej. Łączna powierzchnia terenów zagrożonych powodzią wynosi około 61,5 ha. Granica terenów zagrożonych powodzią wyznaczona została na rysunku studium na podstawie map w wersji kartograficznej dostępnych w formacie pdf na Hydroportalu KZGW, pod adresem: <http://mapy.isok.gov.pl>.

9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

9.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Liczba ludności

Gminę Tomaszów Lubelski zamieszkuje łącznie 11 270 mieszkańców (według stanu na koniec 2021 r.) Współczynnik feminizacji wynosi 102,4 kobiet na 100 mężczyzn. Gęstość zaludnienia terenu gminy wynosi 66 osób na 1 km², przy średniej w kraju wynoszącej 49 osób na 1 km². W wieku przedprodukcyjnym jest 2024 osób (18,0%), w wieku produkcyjnym 7130 osoby (63,3%), a w wieku poprodukcyjnym 2116 osób (18,7%).

Współczynnik obciążenia demograficznego ludnością w wieku nieprodukcyjnym przypadających na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosi 58,06.

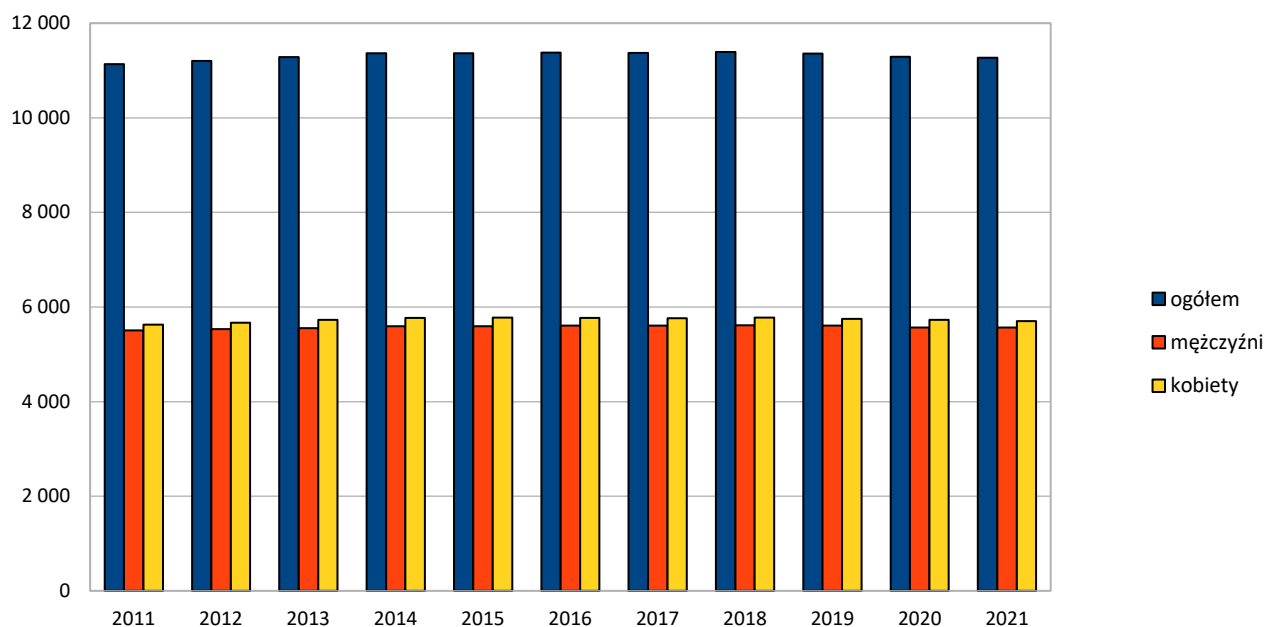
Dynamikę zmian liczby ludności w latach 2011 – 2021 przedstawiono w tabeli oraz na wykresie.

Tabela 7. Ludność gminy Tomaszów Lubelski w latach 2011 – 2021.

Rok	Liczba ludności ogółem	Mężczyźni	Kobiety
2011	11 135	5 507	5 628
2012	11 206	5 535	5 671
2013	11 285	5 556	5 729
2014	11 363	5 593	5 770
2015	11 367	5 592	5 775
2016	11 379	5 609	5 770
2017	11 373	5 607	5 766
2018	11 393	5 615	5 778
2019	11 358	5 610	5 748
2020	11 292	5 565	5 727
2021	11 270	5 568	5 702

Źródło: Opracowane na podstawie danych BDL GUS.

Wykres 1. Ludność gminy Tomaszów Lubelski w latach 2011 – 2021.



Źródło: opracowanie na podstawie danych BDL GUS.

Liczba ludności gminy Tomaszów Lubelski w latach 2011 – 2018 zwiększała się od 11 135 do 11 393 osób, ale w ostatnich trzech latach zauważalne jest zmniejszenie liczby ludności, do liczby 11 270 osób. W całym badanym okresie bilans zmiany liczby ludności jest dodatni. Na zmiany liczby ludności wpływają przyrost naturalny oraz migracje ludności.

Struktura wiekowa

Średni wiek mieszkańców gminy Tomaszów Lubelski wynosi 40,5 lat i jest niższy do średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego (42,4 lat) oraz średniej dla całej Polski (42,0 lat). Średni wiek mieszanek gminy Tomaszów Lubelski wynosi 41,9 lat, średni wiek mężczyzn wynosi 39,1 lat.

Tabela 8. Struktura ludności gminy Tomaszów Lubelski w latach 2012-2021.

Lata	Liczba ludności	W wieku przedprodukcyjnym	W wieku produkcyjnym	W wieku poprodukcyjnym
2012	11 206	2 294	7 038	1 874
2013	11 285	2 285	7 083	1 917
2014	11 363	2 240	7 161	1 962
2015	11 367	2 196	7 195	1 976
2016	11 379	2 164	7 237	1 978
2017	11 373	2 113	7 244	2 016

Lata	Liczba ludności	W wieku przedprodukcyjnym	W wieku produkcyjnym	W wieku poprodukcyjnym
2018	11 393	2 115	7 223	2 055
2019	11 358	2 080	7 182	2 096
2020	11 292	2 031	7 152	2 109
2021	11 270	2 024	7 130	2 116

Zródło: Opracowane na podstawie danych BDL GUS.

Przyrost naturalny.

W 2020 r. w województwie lubelskim wskaźnik przyrostu naturalnego (różnica pomiędzy urodzeniami żywymi a zgonami na 1000 ludności) wynosił: -4,38, w powiecie tomaszowskim: -6,72, a w gminie Tomaszów Lubelski: -4,52.

Dane dotyczące przyrostu naturalnego w gminie Tomaszów Lubelski w latach 2011 – 2021 zestawione są w poniższej tabeli.

Tabela 9. Przyrost naturalny w gminie Tomaszów Lubelski:

L.p.	Rok	Urodzenia żywe	Zgony ogółem	Przyrost naturalny	Przyrost naturalny na 1000 ludności
1	2011	117	114	3	0,27
2	2012	108	123	-15	-1,35
3	2013	88	100	-12	-1,06
4	2014	115	92	23	2,03
5	2015	91	133	-42	-3,70
6	2016	90	127	-37	-3,26
7	2017	94	125	-31	-2,73
8	2018	114	120	-6	-0,53
9	2019	109	103	6	0,52
10	2020	84	147	-63	-5,57
11	2021	89	140	-51	-4,52

Zródło: Opracowane na podstawie danych BDL GUS.

W całym analizowanym okresie przyrost naturalny uzyskiwał przeważnie wartości ujemne, czyli liczba zgonów przeważała nad liczbą urodzeń, za wyjątkiem roku 2011, 2014 i 2019. Przyrost naturalny w latach od 2011 do 2020 wyniósł: -225 osób.

Migracje ludności

Saldo migracji wewnętrznych na przestrzeni ostatnich 10 lat było z reguły dodatnie, za wyjątkiem roku 2017 i 2020, kiedy było ujemne. Saldo migracji zewnętrznych jest przeważnie dodatnie lub neutralne, z wyjątkiem lat 2013 i 2014, kiedy było ujemne. Ogólne saldo migracji jest dodatnie, za wyjątkiem roku 2017 i 2020. Dodatnie saldo migracji oznacza, że ilość zameldowań przewyższa ilość wymeldowań. Migracje ludności stanowią drugi, obok przyrostu naturalnego, czynnik wpływający bezpośrednio na liczbę i rozmieszczenie ludności. Dodatnie saldo migracji wewnętrznych może być związane z potrzebą wielu osób do zamieszkania we własnym domu i przeprowadzce z miasta do spokojniejszej i cichszej okolicy podmiejskiej.

Tabela 10. Migracje ludności.

L.p.	Rok	Saldo migracji wewnętrznych	Saldo migracji zagranicznych	Saldo migracji wewnętrznych na 1000 osób	Saldo migracji zagranicznych na 1000 osób
1	2011	19	1	1,7	0,09
2	2012	13	1	1,2	0,09
3	2013	79	-2	7,0	-0,18
4	2014	69	-12	6,1	-1,06
5	2015	54	0	4,8	0,00
6	2016	17	4	1,5	0,35
7	2017	-2	0	-0,2	0,00
8	2018	33	3	2,9	0,26
9	2019	35	4	3,1	0,35
10	2020	-31	3	-2,7	0,27
11	2021	4	3	0,4	0,27

Źródło: Opracowane na podstawie danych BDL GUS.

Przyrost naturalny wraz z migracjami ludności łącznie stanowią o kierunku zmian liczby ludności. Na przestrzeni badanych lat przeważa ujemne saldo przyrostu naturalnego, które jest z powodzeniem równoważone przeważającym dodatnim saldem migracji. Te

zjawiska powodują, że liczba ludności gminy Tomaszów Lubelski zwiększyła się na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat.

Małżeństwa i rozwody

Mieszkańcy gminy Tomaszów Lubelski w 2021 roku zawarli 47 małżeństw, co odpowiada wskaźnikowi 4,17 zawartych małżeństw na 1000 mieszkańców. Wskaźnik ten dla powiatu tomaszowskiego wynosi 4,2. W 2020 roku w gminie Tomaszów Lubelski odnotowano 1,3 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców i jest taki sam wskaźnik jak dla województwa lubelskiego.

Rynek pracy i przedsiębiorczość

W gminie Tomaszów Lubelski w roku 2021 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 889 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 756 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Zestawienie liczby podmiotów w poszczególnych sekcjach działalności zawiera tabela.

Tabela 11. Zestawienie liczby podmiotów według rejestru REGON z podziałem na sekcje działalności na terenie gminy Tomaszów Lubelski.

Sekcja PKD	Opis	Osoby fizyczne	Osoby prawne i podmioty nie posiadające osobowości prawnej
A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	13	8
C	Przetwórstwo przemysłowe	56	9
D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	3	1
E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	4	0
F	Budownictwo	169	4
G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	238	18
H	Transport i gospodarka magazynowa	43	3

Sekcja PKD	Opis	Osoby fizyczne	Osoby prawne i podmioty nie posiadające osobowości prawnej
I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	32	1
J	Informacja i komunikacja	18	1
K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	18	2
L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	1	2
M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	40	0
N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	16	0
O	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe ubezpieczenia społeczne	0	13
P	Edukacja	9	13
Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	55	4
R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	7	9
S	Pozostała działalność usługowa	34	45
T	Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; Gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usług na własne potrzeby		
U	Organizacje i zespoły eksterytorialne		
Ogółem:		756	133

Źródło: Opracowane na podstawie danych BDL GUS.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski przeważają podmioty o liczbie zatrudnionych od 0 do 9 osób – jest ich 866. Działają 23 podmioty o liczbie zatrudnionych od 10 do 49 oraz dwa podmioty o liczbie zatrudnionych nie mniejszej niż 50 osób.

Podmiotów z sektora publicznego jest 13, z czego 10 stanowią państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego. W sektorze prywatnym przeważają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, których jest 756, spółek handlowych jest 16, działają 2 spółdzielnie 2 fundacje oraz 34 stowarzyszeń i organizacji społecznych.

Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą systematycznie wzrasta – w 2011 r. zarejestrowanych było 521 podmiotów, w 2021 r. było ich 720.

Tabela 12. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba osób	521	543	564	577	597	602	612	629	668	720	756

Źródło: Opracowane na podstawie danych BDL GUS.

Wskaźnik podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności w gminie Tomaszów Lubelski wynosi 791 (powiat tomaszowski – 925, województwo lubelskie – 961). Wskaźnik osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 10 tys. mieszkańców ludności wynosi 671 (powiat tomaszowski – 724, województwo lubelskie – 726) (dane za rok 2021).

W gminie Tomaszów Lubelski, według danych z 2021 r., na 1000 mieszkańców pracuje 71 osób (bez pracujących w jednostkach budżetowych działających w zakresie obrony narodowej i bezpieczeństwa publicznego, osób pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie, duchownych oraz pracujących w organizacjach, fundacjach i związkach; bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób, wg faktycznego miejsca pracy i rodzaju działalności). Wśród wszystkich pracujących 42,8% stanowią kobiety, a 57,2% mężczyźni.

Według danych z końca 2020 r. ludność gminy Tomaszów Lubelski utrzymuje się głównie z pracy we własnym gospodarstwie rolnym oraz z pracy najemnej. 62,2% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Tomaszów Lubelski pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 13,2% w przemyśle i budownictwie, a 7,4% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,9% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Tomaszów Lubelski 909 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 142 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy – tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -767. (dane wg polskawliczbach.pl)

Bezrobocie rejestrowane bywa definiowane w różny sposób. Najczęściej definiuje się stopę bezrobocia rejestrowanego jako stosunek liczby zarejestrowanych bezrobotnych do liczby ludności aktywnej ekonomicznie.

W 2021 r. w gminie Tomaszów Lubelski zarejestrowanych było 318 osób bezrobotnych. Wśród osób bezrobotnych w 2020 r. było 129 mężczyzn i 189 kobiet.

Tabela 13. Bezrobocie w gminie Tomaszów Lubelski.

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bezrobotni zarejestrowani ogółem:	756	801	781	623	630	462	390	311	315	381	318
w tym kobiety:	366	391	404	313	324	258	224	172	173	216	189
mężczyźni:	390	410	377	310	306	204	166	139	142	165	129

Źródło: Opracowane na podstawie danych BDL GUS.

Wydatki i dochody budżetu gminy

Suma wydatków z budżetu gminy Tomaszów Lubelski wyniosła w 2021 roku 65,9 mln złotych, co daje 5,8 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Największa część budżetu gminy Tomaszów Lubelski – 30,5% została przeznaczona na Dział 801 - Oświata i wychowanie. Dużą część wydatków z budżetu przeznaczona została na dział 855 - Rodzina (25,0%) oraz na Dział 600 - Transport i łączność (10,8%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 26,1% wydatków ogółem.

Suma dochodów do budżetu gminy Tomaszów Lubelski wyniosła w 2021 roku prawie 68,9 mln złotych, co daje 6,1 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Największa część dochodów wygenerował Dział 758 - Różne rozliczenia (37,4%). Duża część wpływów pochodzi z Działu 855 – Rodzina (23,4%) oraz Działu 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem (18,1%). dochody własne gminy wyniosły w 2021 r. 17,7 mln zł.

9.2. Prognoza demograficzna

W 2017 roku Główny Urząd Statystyczny zaprezentował opracowanie „Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030”. Prognoza ta została opracowana w oparciu o długoterminowe założenia „Prognozy ludności Polski na lata 2014-2050” oraz „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014-2050”.

„Prognoza ludności gmin do 2030 r.” jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 r. w obowiązującym wówczas podziale administracyjnym. Szczegółowe wyniki prognozy ludności oraz wartości zdarzeń ruchu naturalnego (urodzenia i zgony) oraz wędrownego (migracje ludności) zostały udostępnione w formie tabel dla poszczególnych gmin.

Wynika z nich, że trwający od lat spadek dzietności nie jest procesem zakończonym i dotyczy kolejnych roczników młodzieży. Przyczynami tego zjawiska są między innymi rosnący poziom wykształcenia i niezadowolający poziom wynagrodzeń. Dla województwa lubelskiego w perspektywie do roku 2050 prognozowany jest spadek ludności.

Prognoza demograficzna dla powiatu lubelskiego opracowana przez GUS, w przeciwieństwie do tendencji krajowych, przewiduje sukcesywne zwiększanie się liczby mieszkańców o około 14% w 2050 r. w stosunku do 2017 r. Takie same tendencje prognozowane są w gminie Tomaszów Lubelski.

Liczba ludności gminy Tomaszów Lubelski według prognozy GUS przedstawiona jest w poniższej tabeli:

Tabela 14. Prognozowana liczba ludności na terenie gminy Tomaszów Lubelski.

Rok	Prognozowana liczba osób ogółem	Prognozowana liczba mężczyzn	Prognozowana liczba kobiet
1	2	3	4
2016	11379	5609	5770
2017	11400	5621	5779
2018	11424	5635	5789
2019	11449	5646	5803
2020	11474	5658	5816
2021	11499	5670	5829
2022	11524	5681	5843
2023	11553	5690	5863
2024	11579	5699	5880
2025	11610	5708	5902
2026	11636	5719	5917
2027	11669	5731	5938
2028	11698	5744	5954
2029	11723	5751	5972
2030	11748	5759	5989

Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, Główny Urząd Statystyczny.

Przytoczona prognoza demograficzna zakłada stałe systematyczne zwiększanie się liczby ludności gminy Tomaszów Lubelski. Zgodnie z tą prognozą liczba ludności gminy Tomaszów Lubelski w roku 2030 będzie większa o 3,24% od liczby ludności gminy z roku 2016. Zwiększenie się liczby ludności wynikać będzie zarówno z ruchu naturalnego, a także z migracji ludności.

Tabela 15. Prognozowana procentowa zmiana liczby ludności.

Rok	2016	2018	2021	2024	2027	2030
Ludność	11379	11424	11499	11579	11669	11748
Odsetek populacji z 2016 roku	100,00%	100,40%	101,05%	101,76%	102,55%	103,24%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030”, GUS.

Tabela 16. Prognozowany ruch naturalny i migracje ludności gminy Tomaszów Lubelski.

Rok	Ludność	Ruch naturalny			Migracje na pobyt stały		
		Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny	Napływ	Odływ	Saldo migracji
2017	11 400	100	113	-13	151	117	34
2018	11 424	103	113	-10	149	115	34
2019	11 449	105	113	-8	147	114	33
2020	11 474	106	113	-7	145	113	32
2021	11 499	106	113	-7	143	111	32
2022	11 524	109	116	-7	142	110	32
2023	11 553	110	112	-2	139	108	31
2024	11 579	110	115	-5	137	106	31
2025	11 610	110	111	-1	137	105	32
2026	11 636	107	113	-6	135	103	32
2027	11 669	110	110	0	135	102	33
2028	11 698	106	110	-4	134	101	33
2029	11 723	109	114	-5	130	100	30
2030	11 748	106	111	-5	129	99	30

Źródło: Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030, Główny Urząd Statystyczny.

W prognozie liczby ludności zarysowuje się stały trend ujemnego przyrostu naturalnego. Liczba zgonów przewyższa liczbę urodzeń, jednak liczba mieszkańców systematycznie się zwiększa, ponieważ jest równoważona z nawiązką dodatnim saldem migracji.

W prognozie demograficznej niekorzystnie kształtuje się podział na ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym.

Tabela 17. Prognozowana liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym.

Rok	2016	2018	2021	2024	2027	2030
Ogółem	11379	11424	11499	11579	11669	11748
przedprodukcyjny 0-17	2164	2127	2115	2143	2127	2090
produkcyjny 18-59/64	7237	7238	7221	7102	7009	6964
poprodukcyjny 60+/65+	1978	2059	2163	2334	2533	2694

Zródło: Opracowanie własne

Tabela 18. Prognozowany procentowy udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym.

Rok	2016	2018	2021	2024	2027	2030
przedprodukcyjny 0-17	19,02%	18,62%	18,39%	18,51%	18,23%	17,79%
produkcyjny 18-59/64	63,60%	63,36%	62,80%	61,34%	60,07%	59,28%
poprodukcyjny 60+/65+	17,38%	18,02%	18,81%	20,16%	21,71%	22,93%

Zródło: Opracowanie własne

Na niekorzystny trend ujemnego przyrostu naturalnego na terenie gminy nakłada się dodatkowo sukcesywne zmniejszanie się udziału liczby osób w wieku produkcyjnym i zwiększanie się udziału liczby w wieku poprodukcyjnym. Według prognozy demograficznej GUS do roku 2030 udział ludności w wieku produkcyjnym zmniejszy się o 4,32%, udział ludności w wieku przedprodukcyjnym zmniejszy się o 1,23%, a udział ludności w wieku poprodukcyjnym zwiększy się o 5,55% w porównaniu z 2016 r.

Prognoza demograficzna posłuży do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz dopuszcza się niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%. W związku z tym, aby dokonywać oszacowania zapotrzebowania na nową zabudowę w dłuższej perspektywie czasowej, należy dysponować prognozą liczby ludności na okres dłuższy niż do 2030 roku. Prognozowana liczba ludności do roku 2050 zawarta jest w poniższej tabeli. W celu jej sporządzenia wykorzystano dane historyczne oraz dane z „Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030”.

Tabela 19. Prognoza demograficzna dla gminy Tomaszów Lubelski do roku 2050.

Rok	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Liczba ludności	11 610	11 748	11 903	12 060	12 220	12 381
Procentowa zmiana w odniesieniu do populacji z 2020 r.	102,7	104,0	105,4	106,8	108,2	109,6

Źródło: Wartości dla lat 2025 i 2030 z „Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030”, GUS, wartości dla lat 2035-2050 – opracowanie własne.

9.3. Ocena możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych Gminy

Gmina Tomaszów Lubelski na bieżąco realizuje zadania inwestycyjne związane z rozbudową infrastruktury społecznej oraz technicznej. W latach poprzedzających opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski gmina zrealizowała szereg projektów realizowanych ze wsparciem unijnych programów operacyjnych mających na celu zarówno poprawę dostępności mieszkańców gminy do infrastruktury społecznej jak i poprawę wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną. Ciągłe rozbudowywana jest sieć kanalizacyjna i gazowa. Drogi dojazdowe, w tym drogi dojazdowe do pól, są w dobrym stanie.

Poniżej wymienione są niektóre z nich:

- w roku 2021 zakończono projekt pn. „Budowa świetlicy wiejskiej w Szarowoli”. Zadanie to zostało zrealizowane przy udziale środków Unii Europejskiej w ramach Program Rozwoju Obszarów Wiejskich. Całkowity koszt budowy świetlicy zamknął się kwotą 1 572 512,19 zł brutto, w tym dofinansowanie z PROW na lata 2014-2020 wyniosło 500 000,00 zł.
- w 2018 roku zakończono roboty budowlane na drodze łączącej Sabaudię z Majdankiem. Zrealizowano odcinek drogi ze ścieżką rowerową. Gmina pozyskała na ten cel dotację w wysokości 1,05 milionów złotych z programu gminnej i powiatowej infrastruktury drogowej. Wartość robót wyniosła około 2,1 milionów złotych.
- w 2018 roku zakończono przebudowę drogi do Kolonii Parama w Typinie. Gmina pozyskała na ten cel dotację w wysokości około 1,5 milionów złotych z programu usuwania skutków klęsk żywiołowych. Wartość robót wyniosła 1,8 milionów złotych.
- obecnie realizowany jest projekt pn. „Termomodernizacja budynków użyteczności publicznej w gminie Tomaszów Lubelski – etap II”. W ramach tego projektu termomodernizacji poddanych będzie 11 budynków, w tym: Szkoły Podstawowe w Typinie, Jezierni, Rogóźnie oraz Świetlice w Przeorsku, Rudzie Wołoskiej, Jezierni, Rabinówce Chorążance, Rogóźnie – Kolonii, Typinie, Ulowie. Jest to kontynuacja I etapu

projektu, w ramach którego remontowanych jest 8 budynków, w tym szkoły w Podhorcach, Szarowoli, Sabaudii i Majdanie Górnym, Gminny Ośrodek Kultury w Podhorcach oraz Świetlica w Majdanku. Wartość dofinansowania I etapu wynosi 4,4 miliona złotych. Po zakończeniu projektów wyremontowanych zostanie ogółem 19 budynków za kwotę 13 milionów złotych.

- w 2019 roku zrealizowano projekt zakładający montaż instalacji solarnych i pomp ciepła – łącznie 485 instalacji u osób fizycznych. Większość środków na ten cel gmina pozyskała z RPO Województwa Lubelskiego. Wartość projektu wyniosła ponad 4,3 mln zł, a dotacja blisko 3,3 mln zł.

W celu zaprezentowania sytuacji finansowej jednostki samorządu terytorialnego Radzie Gminy, organom nadzoru finansowego i innym zainteresowanym podmiotom, jak również w celu dokonania oceny zdolności kredytowej samorządu sporządza się wieloletnią prognozę finansową. W grudniu 2021 r. została zatwierdzona Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Tomaszów Lubelski na lata 2022 – 2026. Dane w zakresie dochodów bieżących szacowano w oparciu o realne kwoty wynikające z wykonania w latach poprzednich oraz informacji przekazanych przez instytucje dystrybuujące środkami w 2021 roku. Strona wydatkowa w Wieloletniej Prognozie Finansowej została zestawiona na podstawie zapotrzebowania zgłoszonego przez dyrektorów jednostek organizacyjnych. Z Wieloletniej Prognozy Finansowej gminy Tomaszów Lubelski na lata 2022-2026 wynika, że do roku 2026 dochody gminy będą sukcesywnie wzrastać. Jednocześnie przewiduje się zwiększony poziom wydatków inwestycyjnych. Można zakładać, iż zaplanowane przedsięwzięcia ujęte w WPF mieszczą się w planowanych kwotach wydatków bieżących i majątkowych dla lat objętych dokumentem.

Na podstawie dotychczas realizowanych projektów jak również z danych zaprezentowanych na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Tomaszów Lubelski wynika, że gmina posiada możliwości finansowania projektów zarówno z zakresu sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej jak i infrastruktury społecznej oraz służących realizacji zadań własnych gminy.

Tereny przeznaczone pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski wyznaczone zostały z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę duży nacisk położono na to, aby były one wyznaczone przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Dzięki temu wyznaczone tereny inwestycyjne mają dostęp do dróg publicznych – wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Drogi na terenie gminy mają nawierzchnię asfaltową lub co najmniej utwardzoną, co powoduje, że nie będą

konieczne znaczące nakłady związane z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej tych terenów. Położenie terenów przeznaczonych do zainwestowania przy drogach i w sąsiedztwie istniejących i zagospodarowanych terenów budowlanych powoduje, że są one dodatkowo wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną lub można je wyposażyć w infrastrukturę techniczną poprzez rozbudowę w niewielkim zakresie istniejących sieci.

9.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Bilans terenów na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium należy uwzględnić szereg uwarunkowań, m. in. wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Przeznaczenie terenów na obszarze gminy Tomaszów Lubelski określają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy, będący prawem miejscowym, wraz z innymi przepisami, kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują niestety tylko niewielkie powierzchnie w różnych miejscowościach gminy Tomaszów Lubelski. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują różnorodne rodzaje przeznaczenia terenów pod zainwestowanie oraz pełniące funkcje gospodarcze i przyrodnicze, związane z podstawowymi funkcjami determinowanymi aktywnościami mieszkańców i w uproszczeniu obejmuje: tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w tym zagrodową, tereny usługowe, tereny produkcyjno-usługowe, infrastrukturę, tereny rolnicze i lasy. Szczegółowe zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Tomaszów Lubelski, przedstawione jest w poniższych zestawieniach tabelarycznych.

Tabela 20. Tereny zabudowy mieszkaniowej.

Lp.	Miejscowość	Zabudowa zagrodowa [ha]	Zabudowa mieszkaniowa [ha]	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa [ha]	SUMA
1.	Majdan Górny	2,38	4,38	1,26	8,02
2.	Rogózno	1,79	60,34	2,6	64,73
3.	Przeorsk	20,00			20,00
4.	Rabinówka		11,7	4,99	16,69

Lp.	Miejscowość	Zabudowa zagrodowa [ha]	Zabudowa mieszkaniowa [ha]	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa [ha]	SUMA
5.	Łaszczówka-Kolonia		3,09	0,23	3,32
6.	Majdanek		2,14		2,14
7.	Ruda Wołoska	40,36	17,24	0,23	57,83
8.	Dąbrowa Tomaszowska		0,29		0,29
9.	Łaszczówka			3,91	3,91
10.	Chorażanka	18,77	0,57		19,34
	SUMA	83,3	99,75	13,22	196,27

Źródło: opracowanie własne

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Tomaszów Lubelski pod zabudowę mieszkaniową (w tym: zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową) wynosi 196,26 ha.

Tabela 21. Tereny przeznaczone do zainwestowania nie związanego z zabudową mieszkaniową.

Lp.	Miejscowość	Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjno-usługowa	Tereny usług sportu	Tereny cmentarzy	SUMA
1.	Rogóżno	0,80	-	-	-	0,80
2.	Przeorsk	3,06	-	-	0,25	3,31
3.	Rabinówka	1,14	-	-	-	1,14
4.	Łaszczówka-Kolonia	1,36	8,82	-	3,01	13,19
5.	Ruda Wołoska	1,18	-	-	-	1,18
6.	Jeziernia	0,51	-	-	5,07	5,58
7.	Dąbrowa Tomaszowska	-	-	3,47	-	3,47
8.	Chorażanka	0,08	-	-	-	0,08
9.	Justynówka	0,17	-	-	-	0,17
	SUMA	8,30	8,82	3,47	8,33	28,92

Źródło: opracowanie własne

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Tomaszów Lubelski

na funkcje usługowe oraz inne związane z prowadzeniem pozarolniczej działalności gospodarczej wynosi około 28,92 ha.

Tabela 22. Zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową oraz związaną z działalnością gospodarczą

Lp.	Miejscowość	Tereny zabudowy mieszkaniowej [ha]	Tereny zabudowy usługowej i inne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej [ha]
1.	Majdan Górny	8,02	
2.	Rogóžno	64,73	0,8
3.	Przeorsk	20,00	3,31
4.	Rabinówka	16,69	1,14
5.	Łaszczówka-Kolonia	3,32	13,19
6.	Majdanek	2,14	
7.	Ruda Wołoska	57,83	1,18
8.	Jeziernia		5,58
9.	Dąbrowa Tomaszowska	0,29	3,47
10.	Łaszczówka	3,91	
11.	Chorążanka	19,34	0,08
12.	Justynówka		0,17
	SUMA	196,27	28,92

Źródło: opracowanie własne

Tabela 23. Zestawienie powierzchni budynków (pomieszczeń) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej przez osoby fizyczne:

Lp.	Obręb	Powierzchnia w m ²
1.	Chorążanka	-
2.	Dąbrowa Tomaszowska	671,7
3.	Górno	376,75
4.	Jeziernia	2 441,0
5.	Justynówka	184,0
6.	Klekacz	-
7.	Łaszczówka	2 346,57
8.	Łaszczówka-Kolonia	5 312,56

Lp.	Obręb	Powierzchnia w m ²
9.	Majdan Górny	716,6
10.	Majdanek	-
11.	Nowa Wieś	61,0
12.	Pasieki	2 194,5
13.	Podhorce	724,0
14.	Podhorce Kolonia	-
15.	Przecinka	-
16.	Przeorsk	465,0
17.	Rabinówka	2 679,08
18.	Rogóżno	6 361,26
19.	Rogóżno-Kolonia	2 649,0
20.	Ruda Wołoska	139,35
21.	Ruda Żelazna	-
22.	Sabaudia	787,46
23.	Szarowola	142,9
24.	Typin	211,5
25.	Ulów	246,0
26.	Wieprzowe Jezioro	15,0
27.	Zamiany	540,0
	Razem:	29 265,23

Źródło: dane Urzędu Gminy.

Dodatkowo na terenie gminy działalność gospodarczą prowadzą osoby prawne. Powierzchnia budynków (pomieszczeń) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w tym wypadku wynosi 12 940,64 m².

Całkowita powierzchnia przeznaczona pod działalność gospodarczą w gminie Tomaszów Lubelski wynosi 42 205,87m².

Tabela 24. Bilans powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021

Liczba budynków mieszkalnych	3 309	3 319	3 344	3 363	3 387	3 406	3 421	3 446	3 577	3 420	3461
Liczba mieszkań	3 431	3 442	3 469	3 488	3 515	3 537	3 552	3 577	3 599	3 610	Brak danych
Powierzchnia użytkowa mieszkań [m²]	323 782	325 632	329 825	332 916	337 257	340 695	342 932	346 626	349 853	351 555	Brak danych
Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie	3,25	3,26	3,25	3,26	3,23	3,22	3,20	3,19	3,16	3,13	Brak danych

Źródło: Opracowane na podstawie danych BDL GUS.

Chłonność terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych

Przy obliczeniu chłonności terenów mieszkaniowych, tzn. przewidywanej liczby potencjalnych mieszkańców, uwzględniono ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy Tomaszów Lubelski przeważającym rodzajem zabudowy w terenach objętych planami miejscowymi, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast w całym obszarze gminy (także poza obszarami objętymi planami miejscowymi) przeważa zabudowa zagrodowa.

Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie Tomaszów Lubelski obejmują 196,27 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz mieszkaniowo-usługową) oraz 28,92 ha terenów usługowych i innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Tereny te są zagospodarowane tylko w części, w obrębie większości planów miejscowych pozostają jeszcze działki, które są niezabudowane, dające możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych lub budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zależnie od ich przeznaczenia ustalonego w planie miejscowym.

Szczegółowe zestawienie liczby niezabudowanych działek, dających możliwość realizacji nowej zabudowy, objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z podziałem na rodzaje przeznaczenia znajduje się w poniższej tabeli.

Tabela 25. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - zestawienie liczby niezabudowanych działek budowlanych z podziałem na rodzaje przeznaczenia

Lp.	Przeznaczenie terenu	Liczba niezabudowanych działek budowlanych	
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w planach miejscowych symbolami:	MN	218
		MNn	190

Lp.	Przeznaczenie terenu	Liczba niezabudowanych działek budowlanych
2.	Tereny zabudowy zagrodowej oznaczone w planach miejscowych symbolami:	RM 54
3.	Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone w planach symbolami:	MN,U 20
		MN/U 37
4.	Tereny zabudowy usługowej, oznaczone w planach miejscowych symbolami:	U 7
		UH,UI 1
		UR,UI 6
5.	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone w planach miejscowych symbolami:	P/U 8
		PSU 2

Źródło: opracowanie własne na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Tomaszów Lubelski

Do analizy będą brane pod uwagę dane dotyczące zasobów mieszkaniowych z 2020 r., ponieważ za 2021 r. w BDL GUS brak jest części danych.

Zasoby mieszkaniowe w 2020 roku na terenie gminy Tomaszów Lubelski to 3420 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 3610 mieszkań. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy dają możliwość zrealizowania 519 nowych budynków mieszkalnych w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową oraz mieszkaniowo-usługową. W terenach objętych planami miejscowymi istnieje także możliwość zrealizowania zabudowy usługowej w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej na 71 niezabudowanych działkach budowlanych. W obrębie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wyznaczonych w planach miejscowych znajduje się 10 niezabudowanych działek budowlanych.

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę

Kierunek zmian liczby ludności na podstawie prognozy demograficznej wskazuje na systematyczny wzrost liczby mieszkańców na terenie gminy Tomaszów Lubelski. Przy uwzględnieniu analizowanych procesów demograficznych liczba mieszkańców w gminie do roku 2050 zwiększy się o 907 osób w porównaniu z rokiem 2020.

Zgodnie z wymogami dotyczącymi opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostanie oszacowane zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem prognozy demograficznej w perspektywie do roku 2050.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Tomaszów Lubelski wynosi 351 555 m² w 3 610 mieszkaniach, przy liczbie mieszkańców 11 292 (dane z roku 2020). Daje to średnio 31,1 m² na osobę oraz średnio 97,4 m² na jedno mieszkanie.

W 2016 roku Główny Urząd Statystyczny przygotował i opublikował opracowanie pt. „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050”. W prognozie tej analizowane są podstawowe dane dotyczące liczby i struktury gospodarstw domowych. Prognoza gospodarstw domowych przewiduje m. in. średnią liczbę osób przypadających na jedno gospodarstwo domowe w okresie do 2050 roku. We wszystkich województwach, w okresie objętym prognozą, przewiduje się, że zmaleje średnia liczba osób przypadających na gospodarstwo domowe. Będzie to rezultat spadku zarówno średniej liczby dzieci (w prognozowanym okresie liczba urodzeń będzie systematycznie zmniejszać się we wszystkich województwach), jak i średniej liczby osób dorosłych. Pomimo wyraźnego wzrostu tej ostatniej liczby w latach czterdziestych XXI wieku, będzie ona ciągle niższa niż w początkowym okresie prognozy. Prognoza ta przyjmuje, że w roku 2050 dla Polski średnio w gospodarstwie domowym będzie mieszkało 2.5 osoby. Dla województwa lubelskiego ten wskaźnik jest jeszcze niższy i wynosi 2,47.

Do roku 2050 liczba gospodarstw domowych, uwzględniając zakładane trendy demograficzne (wzrost liczby mieszkańców oraz zmniejszanie się wskaźnika liczby osób na jedno gospodarstwo domowe) może wzrosnąć następująco:

prognozowana liczba ludności	/	prognozowany wskaźnik osób na jedno gospodarstwo	=	liczba gospodarstw domowych
12 381 osób	/	2,47	=	5 012

Na podstawie powyższych analiz można zauważyć, iż prognozowany wzrost liczby ludności gminy o 1 089 osób wraz ze spadkiem wskaźnika osób przypadających na jedno gospodarstwo domowe może wywołać wzrost liczby gospodarstw domowych do 2050 roku o 1402 gospodarstw domowych. Zwiększenie liczby gospodarstw domowych wywołuje analogiczne zapotrzebowanie na nowe budynki mieszkalne. Do roku 2050 będzie zapotrzebowanie na około 1402 nowe budynki mieszkalne jednorodzinne – realizowane zarówno w obrębie wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i w obrębie terenów zabudowy zagrodowej (budynek mieszkalny stanowi jeden z elementów zabudowy zagrodowej).

Przyjmując przeciętną powierzchnię nowo realizowanych budynków mieszkalnych: 150 m² / 1 gospodarstwo domowe otrzymamy następujące zapotrzebowanie na

powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz zagrodowe) w perspektywie do roku 2050:

210 300 m² powierzchni użytkowej

(1402 gospodarstw x 150 m²/gospodarstwo = 210 300 m²).

W zakresie zabudowy o funkcjach usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w budynkach można oszacować w odniesieniu do liczby osób pracujących. Wskaźnik pracujących w gminie Tomaszów Lubelski wynosi 71 osób na 1000 mieszkańców (według danych GUS z 2021 roku) – ogółem liczba pracujących w gminie Tomaszów Lubelski wynosi 789 osób. Stanowi to 7% ogólnej liczby mieszkańców. Przy założeniu utrzymania wskaźnika pracujących na 1000 mieszkańców szacunkowa liczba pracujących w gminie Tomaszów Lubelski w kolejnych latach będzie się kształtować następująco:

Tabela 26. Prognoza liczby pracujących w gminie Tomaszów Lubelski.

Rok	2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Prognozowana liczba mieszkańców	11 270	11 610	11 748	11 903	12 060	12 220	12 381
Prognozowana liczba pracujących	789	813	822	833	844	855	867

Źródło: Opracowanie własne

Powierzchnia użytkowa zasobów budynków (pomieszczeń) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 42 205,87 m² przy liczbie osób zatrudnionych na poziomie 789 osób. Daje to średnio 53,49m² powierzchni użytkowej na jedną osobę. Standardy pracy cały czas wzrastają i w związku z tym zwiększa się również ilość powierzchni przypadająca na 1 pracownika. Dodatkowo na terenie gminy Tomaszów Lubelski istnieje zapotrzebowanie na tereny składów i magazynów, które są terenochłonne, natomiast nie wymagają licznej obsługi, powinno się przyjąć, że w przyszłości ilość powierzchni przypadająca na 1 pracownika powinna być znacząco wyższa. Przy założeniu, że wskaźnik powierzchni przypadającej na 1 zatrudnionego wzrośnie do poziomu 150 m², zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową do 2050 roku wyniesie:

867 osób x 150,0 m²/osobę = 130 050 m².

Należy podkreślić, że gmina znajduje się przy mieście Tomaszów Lubelski, które nie posiada wielu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczoną na działalność gospodarczą. Dlatego tereny te zaczynają wchodzić w obszar gminy. Zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą uwidacznia się zwłaszcza w rejonie obwodnicy miasta Tomaszów Lubelski i drogi krajowej nr 17. Dodatkowo wiele osób zamieszkujących teren gminy pracuje w mieście Tomaszów Lubelski lub w Zamościu i rozwój takich terenów przyczyni się do podjęcia przez nich zatrudnienia na terenie gminy.

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w obrębie terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w perspektywie 30 lat wynosi 130 050 m².

Bilans terenów na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Podstawą dokonania bilansu terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są ustalenia sporządzanego studium gminy Tomaszów Lubelski.

Dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski przyjęte było uchwałą Nr XXII/109/2001 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 22 stycznia 2001 r. z późniejszymi zmianami

Dokument studium był zmieniany tak aby umożliwić samorządowi oraz mieszkańcom realizację zamierzeń inwestycyjnych.

W celu uporządkowania polityki przestrzennej gminy Rada Gminy Tomaszów Lubelski podjęła uchwałę Nr IX/74/2019 z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski.

Opracowywane studium zawiera ustalenia wszystkich obowiązujących dokumentów planistycznych na terenie gminy Tomaszów Lubelski. Studium zaktualizowano i uzupełniono m. in. o wytyczne z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, nakreślono kierunki rozwoju gminy wynikające z polityki planistycznej samorządu lokalnego, złożonych wniosków przez inwestorów, presji urbanistycznej i oczekiwań mieszkańców.

Oszacowanie chłonności terenów odnosi się do całego studium w rozbiciu na tereny zabudowy mieszkaniowej i na tereny przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej.

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zawsze traktować należy jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. Prawdopodobnie

w okresie kierunkowym, jak i perspektywnym nie dojdzie do sytuacji, w której wszystkie możliwe tereny zostaną zabudowane. Wpływ na to będą miały różne względy, chociażby powierzchnia i kształt działki. Decydujące znaczenie będą miały również m. in. takie czynniki jak:

- chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planie miejscowym, w celu podniesienia standardu życia,
- moda na duże powierzchniowo nieruchomości – duży dom i duża działka,
- potrzeba, konieczność posiadania działki większej z uwagi na uwarunkowania rodzinne (rodzice, dzieci itp.), bądź z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą, np. w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych itp.,
- przywiązanie do ziemi („ojcowizna”) rozumiane jako sentymentalizm,
- nieuregulowane stany prawne, własnościowe.

Tabela 27. Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Obręb geodezyjny	M [ha]
1.	Chorażanka	32,3099
2.	Dąbrowa Tomaszowska	58,5559
3.	Górno	23,9845
4.	Jeziernia	148,6450
5.	Justynówka	54,4998
6.	Klekacz	18,9169
7.	Łaszczówka	148,9670
8.	Łaszczówka-Kolonia	4,1313
9.	Majdan Górny	220,9453
10.	Majdanek	57,2754
11.	Nowa Wieś	25,7180
12.	Pasieki	54,9645
13.	Podhorce	85,0195
14.	Podhorce Kolonia	14,0830
15.	Przecinka	31,9845
16.	Przeorsk	49,9265

Lp.	Obręb geodezyjny	M [ha]
17.	Rabinówka	137,8661
18.	Rogóżno	318,5594
19.	Rogóżno-Kolonia	38,8878
20.	Ruda Wołoska	139,9824
21.	Ruda Żelazna	17,3183
22.	Sabaudia	78,9139
23.	Szarowola	60,1928
24.	Typin	106,3197
25.	Ulów	51,8311
26.	Wieprzowe Jezioro	29,1358
27.	Zamiany	23,1255
	Razem	2 032,0598

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

M – tereny zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych

Tabela 28. Powierzchnia terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Obręb geodezyjny	UM	U	P	Razem
1.	Chorażanka	-	-	-	-
2.	Dąbrowa Tomaszowska	-	14,9450	-	14,9450
3.	Górno	-	-	-	-
4.	Jeziernia	4,5521	25,9975	68,1619	98,7115
5.	Justynówka	8,5239	3,1406	-	11,6645
6.	Klekacz	-	-	-	-
7.	Łaszczówka	16,9413	3,9113	-	20,8526
8.	Łaszczówka-Kolonia	41,5693	9,1817	44,1254	94,8764
9.	Majdan Górny	-	11,3805	-	11,3805
10.	Majdanek	-	-	-	-
11.	Nowa Wieś	-	-	-	-

Lp.	Obręb geodezyjny	UM	U	P	Razem
12.	Pasieki	-	6,7405	-	6,7405
13.	Podhorce	-	3,5523	-	3,5523
14.	Podhorce Kolonia	-	-	-	-
15.	Przecinka	-	-	-	-
16.	Przeorsk	-	2,1151	0,7103	2,8254
17.	Rabinówka	-	2,4270	-	2,4270
18.	Rogóżno	9,8261	7,4532	-	17,2793
19.	Rogóżno-Kolonia	-	-	-	-
20.	Ruda Wołoska	-	-	-	-
21.	Ruda Żelazna	17,3722	-	-	17,3722
22.	Sabaudia	-	4,6777	-	4,6777
23.	Szarowola	-	11,8490	-	11,8490
24.	Typin	-	1,0927	-	1,0927
25.	Ulów	-	0,6822	-	0,6822
26.	Wieprzowe Jezioro	-	5,8286	-	5,8286
27.	Zamiany	-	-	0,6950	0,6950
	Razem	98,7849	114,9749	113,6926	327,4524

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

UM – tereny zabudowy mieszkaniowej i rozwoju biznesu

U – tereny usług i rozwoju biznesu

P – tereny koncentracji działalności gospodarczej i produkcyjnej

W wyliczeniach wzięto pod uwagę wszystkie tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w których istnieje możliwość wprowadzania nowej zabudowy.

W terenach UM istnieje zarówno możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, jak i usługowej. Przyjmuje się zatem, że prawdopodobieństwo zainwestowania każdą z tych funkcji wynosi 50%.

Tabela 29. Pozostałe tereny zurbanizowane niewymagające wprowadzania nowej zabudowy, oraz tereny infrastruktury technicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w ha)

Lp.	Obręb geodezyjny	ZC	I	PG	Razem
1.	Chorażanka	-	-	-	-
2.	Dąbrowa Tomaszowska	-	-	-	-
3.	Górno	-	-	-	-
4.	Jeziernia	4,3719	-	7,9146	12,2865
5.	Justynówka	-	-	-	-
6.	Klekacz	-	-	-	-
7.	Łaszczówka	1,0810	-	-	1,0810
8.	Łaszczówka-Kolonia	3,8984	1,6950	-	5,5934
9.	Majdan Górny	0,0678	0,3043	-	0,3721
10.	Majdanek	-	-	-	-
11.	Nowa Wieś	0,7637	-	-	0,7637
12.	Pasieki	-	0,2683	-	0,2683
13.	Podhorce	-	0,2416	-	0,2416
14.	Podhorce Kolonia	-	-	-	-
15.	Przecinka	-	-	-	-
16.	Przeorsk	0,2829	-	-	0,2829
17.	Rabinówka	-	0,0917	-	0,0917
18.	Rogóżno	0,7276	0,4719	-	1,1995
19.	Rogóżno-Kolonia	-	-	-	-
20.	Ruda Wołoska	-	-	-	-
21.	Ruda Żelazna	-	-	-	-
22.	Sabaudia	-	0,0798	-	0,0798
23.	Szarowola	-	0,4835	19,1973	19,6808
24.	Typin	0,1632	-	-	0,1632
25.	Ulów	-	-	-	-
26.	Wieprzowe Jezioro	-	0,0875	-	0,0875
27.	Zamiany	0,1467	-	-	0,1467

Razem	11,5032	3,7236	27,1119	42,3387
--------------	----------------	---------------	----------------	----------------

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

ZC – tereny cmentarzy

I – tereny infrastruktury technicznej

PG – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych

Tabela 30. Bilans powierzchni wszystkich terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę w jednostkach osadniczych (w ha)

Lp.	Obręb geodezyjny	Tereny zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych	Tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	Pozostałe tereny zurbanizowane, w tym tereny infrastruktury technicznej	Razem
1.	Chorażanka	32,3099	-	-	32,3099
2.	Dąbrowa Tomaszowska	58,5559	14,9450	-	73,5009
3.	Górno	23,9845	-	-	23,9845
4.	Jeziernia	148,6450	98,7115	12,2865	259,6430
5.	Justynówka	54,4998	11,6645	-	66,1643
6.	Klekacz	18,9169	-	-	18,9169
7.	Łaszczówka	148,9670	20,8526	1,0810	170,9006
8.	Łaszczówka-Kolonia	4,1313	94,8764	5,5934	104,6011
9.	Majdan Górny	220,9453	11,3805	0,3721	232,6979
10.	Majdanek	57,2754	-	-	57,2754
11.	Nowa Wieś	25,7180	-	0,7637	26,4817
12.	Pasieki	54,9645	6,7405	0,2683	61,9733
13.	Podhorce	85,0195	3,5523	0,2416	88,8134
14.	Podhorce Kolonia	14,0830	-	-	14,0830
15.	Przecinka	31,9845	-	-	31,9845
16.	Przeorsk	49,9265	2,8254	0,2829	53,0348
17.	Rabinówka	137,8661	2,4270	0,0917	140,3848
18.	Rogóżno	318,5594	17,2793	1,1995	337,0382

Lp.	Obręb geodezyjny	Tereny zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych	Tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	Pozostałe tereny zurbanizowane, w tym tereny infrastruktury technicznej	Razem
19.	Rogóżno-Kolonia	38,8878	-	-	38,8878
20.	Ruda Wołoska	139,9824	-	-	139,9824
21.	Ruda Żelazna	17,3183	17,3722	-	34,6905
22.	Sabaudia	78,9139	4,6777	0,0798	83,6714
23.	Szarowola	60,1928	11,8490	19,6808	91,7226
24.	Typin	106,3197	1,0927	0,1632	107,5756
25.	Ulów	51,8311	0,6822	-	52,5133
26.	Wieprzowe Jezioro	29,1358	5,8286	0,0875	35,0519
27.	Zamiany	23,1255	0,6950	0,1467	23,9672
	Razem	2 032,0598	327,4524	42,3387	2 401,8509

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów wyznaczonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na potrzeby studium dokonano wyliczeń aktualnej chłonności terenów budowlanych dla budownictwa mieszkaniowego w ujęciu rozumianym jako określenie liczby osób zamieszkujących bądź mogących zamieszkać, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych, jak i terenów do potencjalnej zabudowy.

W studium gminy Tomaszów Lubelski najwięcej terenów wyznaczono pod M – tereny zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych. Na terenie gminy przeważa zabudowa zagrodowa, w obrębie której dopuszcza się lokalizowanie usług podstawowych służących obsłudze mieszkańców. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna koncentruje się głównie w pobliżu miasta Tomaszów Lubelski. W ramach obszaru funkcjonalno-przestrzennego oznaczonego symbolem M, studium dopuszcza również możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług. Z uwagi na rolniczy charakter gminy zabudowa wielorodzinna jest prawie niezauważalna i stanowi jedynie uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.

Tabela 31. Bilans chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski

Lp.	Funkcja	Powierzchnia terenów wyznaczonych w studium w[ha]	Udział terenów trwale zainwestowanych [%]	Powierzchnia terenów do potencjalnego zainwestowania [ha]	Liczba gospodarstw domowych [szt.]	Chłonność terenu [liczba osób]
1.	M - tereny zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych	2 032,06	75%	508,02	1693	4181
2.	UM - tereny zabudowy mieszkaniowej i rozwoju biznesu (przyjmuje się 50% pod zabudowę mieszkaniową)	49,39	50%	24,69	82	202

Źródło: opracowanie własne

Przyjmując założenie, że zabudowa mieszkaniowa będzie powstawać na działkach o przeciętnej powierzchni 0,3 ha, wyznaczone nowe tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, wielorodzinnej dadzą możliwość wydzielenia około 1693 działek budowlanych w terenach M oraz 82 działki w terenach UM pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku nowych terenów wyznaczonych w studium przyjmujemy wskaźnik 2,47 osoby na jedno mieszkanie co daje w sumie chłonność 4383 osoby.

Tabela 32. Odnosząc liczbę gospodarstw domowych uzyskaną w bilansie chłonności terenów do wyliczonego wcześniej zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażoną powierzchnią użytkową budynków w m², otrzymujemy

Tereny planowane do potencjalnej zabudowy w[ha]	Liczba gospodarstw domowych [szt.]	Założona przeciętna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Chłonność niezainwestowanych terenów budowlanych wyrażona powierzchnią użytkową budynków [m ²]
M + 50% UM			
532,71	1775	150	266 250

Źródło: opracowanie własne

Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy, którą można zlokalizować w terenach do potencjalnej zabudowy wynosi 266 250 m² i przy uwzględnieniu prognozowanej liczby osób w 2050 roku zaspokajają ona zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych gminy, zaplanowano w studium możliwość zrealizowania takiej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, która przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę o 26,6 %.

Wyznaczone w studium na terenie gminy Tomaszów Lubelski tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i tereny zurbanizowane, w tym tereny infrastruktury technicznej mają łączną powierzchnię 369,79 ha.

Podkreślić należy, iż nie wszystkie tereny są nowymi terenami przewidzianymi do zainwestowania, niektóre z nich są częściowo lub całkowicie zainwestowane.

Tereny **ZC** o powierzchni 11,50 ha (tereny cmentarzy) oraz tereny **PG** o powierzchni 27,11 ha (tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych) nie wiążą się z lokalizacją zabudowy związanej w prowadzeniu działalności gospodarczej.

Obszary o powierzchni 3,72 ha zaliczone do terenów infrastruktury technicznej. Nowo wprowadzony jest teren w Rabinówce, który jeszcze nie ma zainwestowania, natomiast pozostałe tereny są zagospodarowane. Dlatego przyjmuje się, że w chwili obecnej tereny infrastruktury technicznej są w 90% zainwestowane i użytkowane. W związku z tym pozostaje 0,37 ha do potencjalnej zabudowy.

W terenach **UM** – tereny zabudowy mieszkaniowej i rozwoju biznesu (o powierzchni 98,78 ha), stopień trwałego zainwestowania jest różny. Najwięcej terenów zagospodarowanych jest wzdłuż drogi krajowej nr 17. Pozostałe tereny zagospodarowane są w niewielkim stopniu. Przyjmując, że tylko połowa tych terenów będzie zainwestowana pod działalność gospodarczą czyli 49,39 ha, oraz biorąc pod uwagę fakt, że część terenów jest już zainwestowana i nową zabudowę będzie można wprowadzić tylko na 40% terenów przewidzianych pod tę funkcję to daje powierzchnię 19,76 ha.

W terenach **U** – terenach usług i rozwoju biznesu, stopień ich trwałego zainwestowania jest wysoki, w niektórych zagęszczenie zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej możliwe jest w niewielkim stopniu lub wcale. W obszarach U na terenie Justynówki (2,62 ha) i Majdanu Górnego (1,33 ha) zlokalizowany jest stok narciarski, gdzie poza budynkiem obsługi nie przewiduje się wprowadzenia nowej zabudowy, zatem tereny

te nie będą trwale zabudowane. Całkowita powierzchnia terenów U wprowadzona w Studium wynosi 114,97 ha. Po uwzględnieniu, że na stoku narciarskim nie wprowadza się zabudowy pozostaje 111,02 ha. Przewidując, że pozostało ok. 40% terenu do zabudowy, będzie można wprowadzić 44,41 ha potencjalnej nowej zabudowy.

Największy potencjał inwestycyjny w gminie dają tereny koncentracji działalności gospodarczej i produkcyjnej (**P**) w połączeniu z rozwojem układu komunikacyjnego. Za wyjątkiem miejscowości Przeorsk (0,71 ha), częściowo Łaszczówka Kolonia (5,80 ha) oraz Jeziernia (7,75 ha), Zamiany (0,7) gdzie tereny są już zainwestowane. Pozostałe są rezerwą i ofertą inwestycyjną gminy Tomaszów Lubelski. Tereny **P** zlokalizowane są przede wszystkim w pobliżu drogi krajowej Nr 17, posiadają dobrą obsługę komunikacyjną, są poza terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zatem idealnie nadają się na wszelką działalność gospodarczą. Przy całkowitej powierzchni terenów koncentracji działalności gospodarczej i produkcyjnej 113,7 ha do zainwestowania pozostaje 98,74 ha.

Przyjmując, iż tereny zurbanizowane dla prowadzenia działalności gospodarczej oraz pod infrastrukturę techniczną mają powierzchnię: 0,37 ha (I) + 19,76 ha (U) + 44,41 ha (UM) + 98,74 ha (P) = 163,28 ha

Przy założeniu wskaźnika intensywności zabudowy w obrębie tych terenów na poziomie 0,1 może powstać zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni użytkowej 163 280 m².

Umożliwi to powstanie nowych miejsc pracy na terenie gminy Tomaszów Lubelski. Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych gminy, przyjęte wskaźniki oraz przeprowadzone analizy można stwierdzić, że chłonność terenów zabudowy usługowej oraz związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, wyrażona powierzchnią użytkową budynków przekracza zapotrzebowanie na tereny o takiej funkcji o 25,6%.

10. Stan prawny gruntów

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski przeważają grunty należące do prywatnych właścicieli, zwłaszcza w strukturze gruntów rolnych.

Tabela 33. Struktura własnościowa gruntów

Lp	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Powierzchnia ogólna gruntów w ha
1.	Grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	2 248,5120
2.	Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	brak danych

3.	Grunty spółek Skarbu Państwa, przeds. państwowych i innych państwowych osób prawnych	3 003,3981
4.	Grunty gmin i zw. międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	496,8555
5.	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste	brak danych
6.	Grunty osób fizycznych	10 533,9100
7.	Grunty spółdzielni	345,3967
8.	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	33,9624
9.	Grunty wspólnot gruntowych	83,4216
10.	Grunty powiatów i zw. pow. z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	107,4183
11.	Grunty Województw z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	25,3021
12.	Grunty spółek prawa handlowego i innych os.	208,6005
13.	Powierzchnia ewidencyjna	17 086,7772

11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

1) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2001 r. o ochronie przyrody

Na terenie gminy wyznaczone są następujące obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2001 r. o ochronie przyrody:

- a) Krasnobrodzki Park Krajobrazowy,
- b) otulina Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego,
- c) Obszar Natura 2000 PLB060012 „Roztocze”,
- d) Obszar Natura 2000 PLB060021 „Dolina Sołokiji”,
- e) Obszar Natura 2000 PLH060028 „Zarośle”,
- f) Obszar Natura 2000 PLH060070 „Borowa Góra”,
- g) Rezerwat przyrody „Piekielko Koło Tomaszowa Lubelskiego”,
- h) Rezerwat przyrody „Zarośle”,
- i) użytek ekologiczny na terenie obrębu Majdan Górny,
- j) pomniki przyrody.

2) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochroną objęte są grunty rolne oraz grunty leśne znajdujące się na terenie gminy Tomaszów Lubelski.

Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów

masowych ziemi, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele nierolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych, ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Ochrona gruntów leśnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej, poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności, ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Szczególną ochroną objęte są grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III, grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa oraz pozostałe grunty leśne – przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wymaga uzyskania zgód właściwych organów.

3) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wysokiej jakości wody, a także w celu ochrony zasobów wodnych, ochroną prawną objęte są strefy ochronne ujęć wody, zwane „strefami ochronnymi” oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane „obszarami ochronnymi”.

Znajdujące się na terenie gminy Tomaszów Lubelski ujęcia wód podziemnych mają ustanowione strefy ochrony bezpośredniej. W strefie ochrony bezpośredniej obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Gmina Tomaszów Lubelski znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość).

W projektach dokumentów planistycznych, w nawiązaniu do przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, należy uwzględnić obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ograniczenia obowiązujące w tych obszarach.

4) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Na terenie gminy znajdują się zabytki nieruchome objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Są to:

- zabytki nieruchome i zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,

- zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Szczegółowe omówienie obszarów i obiektów objętych ochroną zaprezentowano w rozdziale „Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”. Obiekty te charakteryzują się wartościami kulturowym, będącym świadectwem historycznych tradycji budowlanych, podlegających ochronie i pozostających w zainteresowaniach konserwatorskich.

5) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z art. 3 pkt 39 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska kopaliny są jednym z elementów przyrodniczych, które wraz z pozostałymi elementami przyrodniczymi oraz wzajemnymi oddziaływaniami pomiędzy nimi definiowany jest jako środowisko. Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. Eksploatację kopalin należy prowadzić w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopalin.

12. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Zagrożenia geologiczne mogą stanowić poważny problem w różnych dziedzinach działalności człowieka. Aby uniknąć lub zmniejszyć negatywne skutki oraz minimalizować straty materialne wywołane tymi zagrożeniami Państwowa Służba Geologiczna realizuje zadania, które koncentrują się wokół prac rozpoznawczych (inwentaryzacja), monitorujących oraz określających przyczyny i związane z tym ryzyka.

Do głównych zagrożeń geologicznych, identyfikowanych przez Państwową Służbę Geologiczną można zaliczyć:

- osuwiska,
- obniżanie i podnoszenie powierzchni terenu wywołane czynnikami naturalnymi oraz antropogenicznymi,
- erozję,
- zjawiska krasowe,
- wstrząsy sejsmiczne różnej genezy.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski Państwowa Służba Geologiczna nie wskazuje żadnych obszarów występowania naturalnych zagrożeń geologicznych, w szczególności nie występują obszary zagrożone osuwiskami, a z uwagi na brak obszarów objętych wydobyciem węgla kamiennego, nie występują obszary osiadania terenu z tym związane.

13. Udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, złożem kopaliny jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą, przy czym, z wyjątkiem wód leczniczych, wód termalnych i solanek, wody nie są kopalinami.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski udokumentowano szereg złóż kopalin, głównie kruszyw naturalnych oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej. Udokumentowane złoża kopalin znajdują się w obrębach: Szarowola, Rabinówka, Łaszczówka, Jeziernia, Sabaudia, Wieprzowe Jezioro, Majdanek i Majdan Górny. Szczegółowe zestawienie udokumentowanych złóż kopalin zawiera tabela, lokalizacja złóż wskazana jest na rysunku studium.

Tabela 34. Udokumentowane złoża kopalin.

Lp.	Kod	ID	Nazwa złoża	Położenie	Gmina	Charakterystyka złoża	Uwagi
1.	IB	5920	Irynówka	Majdan Górny dz. ew. 79/1, 79/2, 80.	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 1,567 ha Zasoby: surowce ilaste ceramiki budowlanej – 30,13 tys. m ³	eksploatacja złoża zaniechana
2.	KN	4137	Jeziernia	Jeziernia	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 1,342 ha Zasoby: piasek – 52,50 tys. t	eksploatacja złoża zaniechana
3.	KN	5359	Kol. Łaszczówka	Kol. Łaszczówka	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 3,466 ha Zasoby: piasek – 310,85 tys. t	brak zasobów przemysłowych
4.	IB	2326	Lipka	Majdan Górny	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 10,775 ha Zasoby: surowce ilaste ceramiki budowlanej – 303,80 + 69,00 (pozabilansowe) tys. m ³	brak zasobów przemysłowych
5.	KN	4167	Łaszczówka	Łaszczówka	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 13,696 ha Zasoby: piasek – 152,30 tys. t	brak zasobów przemysłowych
6.	KN	6351	Rabinówka	Rabinówka	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 1,980 ha Zasoby: piasek – 83,78 tys. t	
7.	KN	1486 1	Rabinówka I	Rabinówka	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 0,730 ha Zasoby: piasek – 30,88 tys. t	
8.	IB	1088 8	Sabaudia – pole C	Sabaudia, Majdanek	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 2,370 ha Zasoby: surowce ilaste ceramiki budowlanej – 75,22 tys. m ³	brak zasobów przemysłowych

Lp.	Kod	ID	Nazwa złoża	Położenie	Gmina	Charakterystyka złoża	Uwagi
9.	IB	2327	Sabaudia I – pole A	Sabaudia	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 8,270 ha Zasoby: surowce ilaste ceramiki budowlanej – 126,68 + 44,00 (w filarach ochronnych) tys. m ³	brak zasobów przemysłowych
10.	KN	1852 3	Szarowola I	Szarowola dz. 1301/2, 1542, 1543, 1544, 1545	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 5,477 ha Zasoby: piasek – 255,19 tys. t	
11.	KN	1878 1	Szarowola II	Szarowola	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 5,139 ha Zasoby geologiczne: piasek – 212,76 tys. t	brak zasobów przemysłowych
12.	KN	1880 8	Szarowola III	Szarowola, dz. 1233/1, 1233/2, 1241, 1244	Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 6,212 ha Zasoby przemysłowe: piasek pylasty, gliniasty – 183,39 tys. t	
13.	KN	1795	Tomaszów Lubelski	Tomaszów Lubelski, Sznury, Łaszczówka	Tomaszów Lubelski, m. Tomaszów Lubelski	Powierzchnia: 52,725 ha Zasoby geologiczne: piasek – 6 016,00 + 773,00 (w filarach ochronnych) tys. t	brak zasobów przemysłowych

Źródło: Karty złożeń dostępne pod adresem <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>

Gmina Tomaszów Lubelski leży w obszarze udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 – Niecka Lubelska (Chełm – Zamość). Aktualna powierzchnia zbiornika wynosi 9 051 km². Szacunkowe zasoby dyspozycyjne zbiornika oszacowano na 1 099 600 m³/d. Zbiornik na przeważającym obszarze jest bardzo podatny, podatny, lokalnie średnio i mało podatny na antropopresję, a w północnej części zbiornika bardzo mało podatny na antropopresję.

Na przeważającym obszarze GZWP Nr 407 stwierdzono dobry stan chemiczny wód podziemnych (klasy I–III) jedynie w tensyjnych strefach dyslokacyjnych rozciągających się pomiędzy linią Zamość–Tomaszów Lubelski a granicą państwa wyznaczono obszar występowania wód o słabym stanie chemicznym (klasy IV–V). Składnikami obniżającymi klasy jakości są głównie: potas, cynk, nikiel i kadm. Wody podziemne GZWP Nr 407 są ogólnie dobrej jakości i spełniają w większości przypadków kryteria stawiane wodom przeznaczonym do picia. Miejscami obserwuje się przekroczenia takich substancji jak żelazo, mangan i amoniak, jednak ich podwyższone stężenia mają genezę geogeniczną i nie wskazują na zanieczyszczenia antropogeniczne z powierzchni terenu.

Obszar GZWP Nr 407 jest związany z występowaniem poziomego wodonośnego w utworach górnokredowych. Lokalnie występują również poziomy płytsze związane najczęściej hydraulicznie z poziomem kredowym. Są to poziomy wieku paleogeńskiego, neogeńskiego i czwartorzędowego o nieciągłym rozprzestrzenieniu. Poziom górnokredowy jest wykształcony w postaci margli, opok, gez, kredy piszącej oraz innych przejściowych typów litologicznych, przechodzącymi w układzie poziomym facjalnie jedno w drugie, co łącznie z pionową zmiennością wykształcenia litologicznego sprawia, że warunki występowania wód podziemnych i parametry hydrauliczne są przestrzennie zróżnicowane. Na przeważającym obszarze zbiornika skały kredy odsłaniają się bezpośrednio na powierzchni terenu lub są przykryte utworami młodszymi o niewielkiej miąższości. Głębokość do zwierciadła wody jest zróżnicowana i ogólnie zawiera się w przedziale 15–50 m. Najpłycej do wody jest w dolinach rzecznych (<2 m), a najgłębiej w strefach wododziałowych.

Środkowa i wschodnia część gminy objęta jest Jednolitą Częścią Wód Podziemnych nr 121 - PLGW2000121, niewielki południowo-zachodni fragment gminy objęty jest Jednolitą Częścią Wód Podziemnych nr 120 – PLGW2000120, natomiast północno-zachodnia część gminy objęta jest Jednolitą Częścią Wód Podziemnych nr 90 – PLGW200090. Wszystkie charakteryzujące się dobrym stanem ilościowym i chemicznym.

Na terenie gminy brak jest udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

14. Występowanie obszarów i terenów górniczych

Terenem górniczym, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. Obszarem górniczym jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji.

W granicach gminy Tomaszów Lubelski ustanowionych jest sześć obszarów i terenów górniczych. Szczegółowe zestawienie aktualnych obszarów i terenów górniczych zawiera tabela, lokalizacja obszarów i terenów górniczych wskazana jest na rysunku studium.

Tabela 35. Obszary i tereny górnicze

Nazwa obszaru i terenu górniczego	Numer w rejestrze	Położenie	Złoże	Data wyznaczenia	Powierzchnia [m ²]
-----------------------------------	-------------------	-----------	-------	------------------	--------------------------------

Rabinówka	10-3/7/610/a	Rabinówka, dz. 561/1, 561/2, 561/3	Rabinówka	14.12.2010	19 440
Rabinówka I	10-3/7/610/b	Rabinówka, dz. 561/2, 561/3	Rabinówka I	14.12.2010	7 279
Szarowola I	10- 3/10/998/a,b	Szarowola	Szarowola I	19.04.2019	42 170 + 12 600
Szarowola III Pole A	10- 3/10/1007/a	Szarowola, dz. 1233/1, 1233/2	Szarowola III	06.06.2019	58 072
Szarowola III Pole B	10- 3/10/1007/b	Szarowola, dz. 1241	Szarowola III	06.06.2019	2 782
Szarowola III Pole C	10- 3/10/1007/c	Szarowola, dz. 1244	Szarowola III	06.06.2019	3 244

Źródło: <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>

Tereny górnicze w granicach gminy Tomaszów Lubelski związane są z wydobyciem powierzchniowym złóż kruszyw naturalnych. Wprowadzają one zmianę pokrycia powierzchni terenu oraz jego ukształtowania. Przedsiębiorstwa eksploatujące złoża powinny przeprowadzić rekultywację tych terenów po zakończeniu eksploatacji, zgodnie z wydanymi koncesjami. Właściwym organem nadzoru górniczego jest Okręgowy Urząd Górniczy w Lublinie.

15. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

1) Komunikacja

Układ drogowy na terenie gminy Tomaszów Lubelski oparty jest na przebiegu drogi krajowej Nr 17 relacji (Warszawa) Zakręt – Garwolin – Ryki – Kurów – Lublin – Piaski – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – granica państwa. Droga ta, na odcinku przebiegającym przez teren gminy Tomaszów Lubelski, jest zaliczona do klasy GP – główna ruchu przyspieszonego.

Na kierunku istniejącej drogi krajowej Nr 17 planowana jest droga ekspresowa S17 relacji: (Warszawa) Zakręt – Lublin – Zamość – Hrebenne – granica państwa. Obecnie zrealizowany jest fragment tej drogi, stanowiący obwodnicę miasta Tomaszów Lubelski.

Elementem regionalnej sieci drogowej są drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 850 relacji Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów,
- droga wojewódzka nr 853 relacji Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski.

Drogi wojewódzkie na terenie gminy Tomaszów Lubelski mają parametry techniczne i użytkowe właściwe dla dróg klasy G (główna).

Dojazdy do miejscowości gminy Tomaszów Lubelski zapewniają drogi powiatowe. Przez teren gminy Tomaszów Lubelski przebiegają drogi powiatowe wymienione w tabeli.

Tabela 36. Sieć dróg powiatowych w gminie Tomaszów Lubelski:

Lp	Numer drogi	Klasa	Nazwa drogi
1.	3260L	G	Tomaszów Lubelski (ul. Wojska Polskiego) – Krasnobród (ul. Tomaszowska, ul. 3 Maja, ul. Sanatoryjna) – Jacnia
2.	3285L	L	Zielone – dr. woj. 853
3.	3504L	L	Zamiany – Pańków – Tarnawatka Tartak – Wieprzów
4.	3516L	G	Górno – Wola Gródecka - Telatyn
5.	3521L	G	Tomaszów Lubelski (ul. 29 Listopada, ul. Majdańska) – Ulhówek
6.	3525L	L	Józefówka – Pawłówka – Podhorce
7.	3526L	L	Wieprzów – Przecinka – Podhorce
8.	3528L	Z	Podhorce – Nowa Wieś – Nedeżów – Przewłoka
9.	3529L	Z	Lipka – Majdan Górny
10.	3542L	Z	Tomaszów Lubelski (ul. Chopina) – Przeorsk – Korhynie
11.	3543L	Z	Tomaszów Lubelski (ul. Petera, ul. Ściegiennego) – Łaszczówka
12.	3545L	L	Tomaszów Lubelski (ul. Moniuszki) – Rabinówka – Maziły – Paary
13.	3546L	G	Tomaszów Lubelski (ul. Sienkiewicza) – Łosiniec – Susiec – gr. woj.
14.	3547L	L	dr. woj. 835 – Pasiaki
15.	3549L	Z	dr. woj. 853 – Kunki – Grabowica – Nowiny
16.	3560L	L	Tomaszów Lubelski ul. Ordynacka i łącznik Ordynackiej i dr. pow.3546L

Źródło: na podstawie danych Zarządu Dróg Powiatowych w Tomaszowie Lubelskim.

Drogi powiatowe w większości posiadają nawierzchnię asfaltową, za wyjątkiem niewielkich odcinków.

Dojazdy w obrębie zwartych obszarów zabudowy, do zabudowy rozproszonej oraz do pól na terenie gminy zapewniają drogi gminne.

Na terenie gminy znajduje się dużo punktów świadczących usługi obsługi technicznej i napraw pojazdów oraz stacje paliw i autogazu

Znaczną rolę w połączeniach wewnątrz gminy odgrywa sieć dróg gminnych. Umożliwia ona wywóz płodów rolnych z pól sprzętem rolniczym, jak też dojazdy do miejsca zamieszkania. Układ dróg gminnych obsługuje w większości zabudowę wiejską oraz zapewnia dogodne powiązania z drogami dojazdowymi do pól uprawnych.

Tabela 37. Wykaz dróg gminnych na terenie gminy Tomaszów Lubelski.

L.p	Nr drogi	Przebieg drogi	Długość odcinka km	Nawierzchnie bitumiczna km	Nawierzchnie z kruszywa lub niesortu	Nawierzchnie betonowe km	Nawierzchnie gruntowe km
1.	111575L	Wieprzowe Jezioro – Wieprzów Ordynacki	1,090	-	1,090	-	-
2.	111584L	Wieprzów Ordynacki - Sabaudia	4,236	2,055	-	-	-
3.	111748L	Szarowola	2,841	1,975	-	-	-
4.	111749L	Rogóżno – Kolonia Rogóżno	4,906	3,100	-	-	-
5.	111750L	Justynówka	0,736	0,733	-	-	-
6.	111751L	Wieprzowe Jezioro	1,800	1,800	-	-	-
7.	111752L	Majdanek – Sabaudia – Justynówka	3,728	3,728	-	-	-
8.	111753L	Sabaudia Cegielnia – Majdanek	1,085	1,076	-	-	-
9.	111754L	Majdan Górny – ul. Dębowa	1,004	1,004	-	-	-
10.	111755L	Podhorce Kolonia	2,733	2,733	-	-	-
11.	111756L	Podhorce – Kolonia Typin	2,382	0,988	-	-	-
12.	111757L	Typin - Parama	3,640	-	-	2,330	1,310
13.	111758L	Klekacz	2,472	0,516	1,956	-	-
14.	111759L	Ruda Wołoska ul. Szkolna	2,858	1,680	-	-	1,178
15.	111760L	Łaszczówka – Ruda Wołoska ul. Wesola	1,191	0,300	-	-	0,891
16.	111761L	Łaszczówka – Przeorsk (przez Rudę Żelazną)	5,130	5,130	-	-	-
17.	111762L	Przeorsk – Nowy Przeorsk	2,173	2,173	-	-	-
18.	111763L	Jeziernia – Łaszczówka Kolonia	2,352	2,352	-	-	-
19.	111764L	Jeziernia – Rogowe Kopce	4,393	1,145	0,997	-	2,251
20.	111765L	Rogóżno ul. Wyzwolenia	1,030	1,030	-	-	-
21.	111766L	Szarowola (droga do SDŚ)	1,455	0,744	0,711	-	-
22.	111767L	Zamiany	0,788	0,788	-	-	-

L.p	Nr drogi	Przebieg drogi	Długość odcinka km	Nawierzchnie bitumiczna km	Nawierzchnie z kruszywa lub niesortu	Nawierzchnie betonowe km	Nawierzchnie gruntowe km
23.	111768L	Rogóżno ul. Sybiraków	1,904	0,652	-	-	1,252
24.	111769L	Rogóżno ul. Folwarczna	0,892	0,892	-	-	-
25.	111770L	Przecinka (Wygón)	1,043	-	-	1,043	-
26.	111771L	Typin – Kolonia Typin	1,782	1,025	-	-	0,757
27.	111772L	Nowa Wieś	0,576	0,500	0,076	-	-
28.	111773L	Majdanek – Majdan Górny	1,899	0,440	-	-	1,459
29.	111774L	Majdan Górny ul. Lipka	0,997	0,977	-	-	-
30.	111775L	Majdan Górny ul. Długa	0,474	0,474	-	-	-
31.	111776L	Łaszczówka ul. Sportowa, Wenecka	0,274	0,274	-	-	-
32.	111777L	Łaszczówka ul. Promienna	0,425	0,425	-	-	-
33.	111778L	Łaszczówka ul. Pogodna	0,673	-	-	0,616	0,057
34.	111779L	Łaszczówka ul. Polna	0,480	-	-	-	0,480
35.	111780L	Łaszczówka ul. Akacyjowa, Leśna	0,870	0,630	0,240	-	-
36.	111781L	Łaszczówka ul. Akacyjowa	0,190	0,190	-	-	-
37.	111782L	Ruda Wołoska ul. Pogodna, Spokojna	1,087	0,604	-	-	0,483
38.	111783L	Ruda Wołoska ul. Kościelna	0,724	0,611	-	-	0,113
39.	111784L	Ruda Wołoska ul. Pogodna	0,497	0,497	-	-	-
40.	111785L	Ruda Wołoska - Przeorsk	1,987	-	-	-	1,987
41.	111786L	Jeziernia ul. Zagrządki, Ogrodowa	1,899	1,552	0,347	-	-
42.	111788L	Łaszczówka ul. Ogrodowa	0,856	-	-	-	0,856
43.	112083L	Rogóżno ul. Agrestowa	0,172	0,172	-	-	-
44.	112084L	Rogóżno ul. Wiśniowa	0,170	0,170	-	-	-
45.	112085L	Rogóżno ul. Sadowa	0,177	0,177	-	-	-
46.	112086L	Rogóżno ul. Malinowa	0,260	0,108	-	-	0,152
47.	112087L	Rogóżno ul. Ogrodowa	0,582	0,582	-	-	-
48.	127500L	Rogóżno ul. Ks. Skorupki	1,200	1,200	-	-	-

L.p	Nr drogi	Przebieg drogi	Długość odcinka km	Nawierzchnie bitumiczna km	Nawierzchnie z kruszywa lub niesortu	Nawierzchnie betonowe km	Nawierzchnie gruntowe km
49.	127501L	Rogóżno ul. Siwa Dolina	0,483	0,483	-	-	-
50.	127502L	Łaszczówka ul. Wschodnia – Ruda Wołoska ul. Leśna	0,758	0,758	-	-	-
51.	127503L	Ruda Żelazna - Bełżec	3,180	-	-	-	3,180
52.	127504L	Łaszczówka ul. Lazurowa	0,166	0,166	-	-	-
53.	127505L	Łaszczówka ul. Prosta	0,212	0,212	-	-	-
54.	127506L	Łaszczówka ul. Jasna	0,287	0,177	-	-	0,110
55.	127507L	Łaszczówka Kolonia ul. Przemysłowa	0,660	0,386	-	-	0,274
56.	127508L	Rabinówka ul. Osiedlowa	0,406	-	-	0,135	0,271
57.	127509L	Rabinówka ul. Modrzewiowa, Świerkowa	0,200	-	-	-	0,200
58.	127510L	Rabinówka ul. Jodłowa, Sosnowa	0,255	-	-	-	0,255
59.	127511L	Rabinówka ul. Przylesie, Wrzosowa	0,255	-	-	-	0,255
60.	127512L	Nowa Wieś – Typin Kolonia	0,774	-	-	-	0,774
61.	127513L	Ruda Wołoska ul. Zaczysze	0,532	-	-	-	0,532
62.	127514L	Sabaudia ul. Cegielnia	0,692	0,135	-	-	0,557
63.	127515L	Przecina (wąwóz)	0,655	-	-	-	0,655
64.	127516L	Łaszczówka Kolonia ul. Sosnowe Zaczysze	1,210	-	0,608	-	0,602
65.	127517L	Dąbrowa Tomaszowska	0,863	0,556	-	-	0,307
66.	127518L	Sabaudia – Dąbrowa Tomaszowska	0,998	-	0,238	-	0,760
67.	127519L	Rogóżno ul. Łabędzia, Bociania	0,603	-	-	-	0,603
68.	127520L	Rogóżno ul. Kukułcza, Zielonki	0,423	-	-	-	0,423
69.	127521L	Ruda Wołoska ul. Olchowa	0,517	-	-	-	0,517
70.	127522L	Łaszczówka od P3542 do G127523L ul. Tomaszowska w Rudzie Wołoskiej	1,050	-	-	-	1,050

L.p	Nr drogi	Przebieg drogi	Długość odcinka km	Nawierzchnie bitumiczna km	Nawierzchnie z kruszywa lub niesortu	Nawierzchnie betonowe km	Nawierzchnie gruntowe km
71.	127523L	Łaszczówka – Majdan Górny koło Piekietka	1,720	-	-	-	1,720
72.	127524L	Ruda Wołoska od G111760L do G127502L	1,060	-	-	-	1,060
73.	127525L	Rabinówka – Rogowe Kopce	1,430	-	0,250	-	1,180
74.	127526L	Szarowola – od 3504L do 3260L koło świąticy	1,290	0,631	-	-	0,659
75.	127527L	Szarowola – od 111748L do 3260L pod lasem	0,927	-	-	-	0,927
76.	127528L	Typin – od 3516L do 3516L	1,060	-	-	-	1,060
77.	127529L	Typin – od 3516L do 111711L dz. 943, 658, 961	0,316	-	-	-	0,316
78.	127530L	Typin – od 3516L do 111711L dz. 970, 658, 978/1	0,398	-	-	-	0,398
79.	127531L	Typin – od 3516L do dz. 461	0,791	-	-	-	0,791
80.	127546L	Typin dz. 157	0,577	-	-	-	0,577
81.	127557L	Rogóżno Kolonia - Szarowola	1,250	-	-	-	1,250
82.	127558L	Rogóżno Kolonia – W853	1,080	-	-	-	1,080
83.	127559L	Rogóżno – W853 dz. nr 1362	0,782	-	-	-	0,782
84.	127560L	Rabinówka - Narol	0,660	-	0,660	-	-
85.	127561L	Łaszczówka Kolonia – Stefa Ekonomiczna	0,588	0,588	-	-	-
86.	127580L	Jeziernia dz. 1055 ark. 2	1,150	-	-	-	1,150
87.	127581L	Jeziernia dz. 137 ark. 2	1,510	-	-	-	1,510
88.	127582L	Ruda Wołoska dz. 34	1,350	-	-	-	1,350
89.	127583L	Ruda Wołoska ul. Ustronie	0,341	-	-	-	0,341
90.	127584L	Łaszczówka dz. 637	0,415	-	-	-	0,415
91.	127585L	Łaszczówka dz. 613	0,332	-	-	-	0,332
92.	127586L	Szarowola dz. 1078	1,160	-	-	-	1,160
Suma			111,479	51,294	7,173	4,124	42,609

Źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy

2) Zaopatrzenie w wodę

Teren gminy Tomaszów Lubelski jest częściowo zwodociągowany, 70,0% budynków mieszkalnych jest podłączonych do sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa ma długość około 101 km. Do sieci wodociągowej wykonanych jest 2723 przyłączy do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Z wody dostarczanej wodociągami korzystało w 2021 roku 82 % mieszkańców gminy. (dane Urzędu Gminy)

Na terenie gminy funkcjonuje siedem ujęć wody w następujących miejscowościach:

- Majdan Górny;
- Wieprzowe Jezioro;
- Pasieki;
- Szarowola;
- Podhorce;
- Sabaudia Cegielnia;
- Rabinówka.

Należy podkreślić, iż stan techniczny ujęć wody jest zróżnicowany. Niektóre z nich wymagają pilnej modernizacji – dotyczy to przede wszystkim obiektów w Pasiekach, Wieprzowe Jezioro, Sabaudia Cegielnia oraz Podhorce.

Z istniejącej sieci wodociągowej korzysta obecnie 14 miejscowości gminy. Są to: Podhorce, Justynówka, Przecinka, Sabaudia, Rogoźno, Kolonia Rogoźno, Szarowola, Ułów, Pasieki, Majdan Górny, Zamiany, Łaszczówka i Łaszczówka Kolonia.

Według danych GUS w 2021 r. średnie zużycie wody w gospodarstwach domowych na jednego mieszkańca wynosi 19,2 m³. W 2021 roku dostarczono gospodarstwom domowym 218,0 dam³ wody.

3) Kanalizacja

Na terenie miasta Tomaszów Lubelski funkcjonuje oczyszczalnia ścieków, która odbiera ścieki również z terenu gminy. Zlokalizowana jest we wschodniej części miasta w pobliżu rzeki Sołokija. Jest to oczyszczalnia typu biologiczno-mechanicznego. W roku 2007 została ona zmodernizowana. Docelowo będzie przyjmowała ścieki od mieszkańców Tomaszowa Lubelskiego oraz miejscowości położonych na terenie gminy, w tym: Rogoźno, Łaszczówka i Łaszczówka Kolonia.

Sieć kanalizacyjna na terenie gminy ma długość 8,4 km i jest w zarządzie gminy. Wykonano 224 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Łącznie z sieci kanalizacji sanitarnej korzysta 937 osób (stan w roku 2021 BDL GUS).

Gospodarka ściekowa w gminie opiera się głównie na budowie zbiorników bezodpływowych /szamba/. Na terenie gminy w 2022 r. było 1674 zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe oraz 79 przydomowych oczyszczalni (dane Urzędu Gminy).

4) Elektroenergetyka

Przez teren gminy nie przebiegają żadne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć (400 kV i 220 kV).

Na terenie gminy swój przebieg mają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV:

- Zamość – Tomaszów Północ,
- Tomaszów Północ – Tomaszów Południe,
- Tomaszów Południe – Lubaczów.

Cała gmina Tomaszów Lubelski jest zelektryfikowana. Podstawowym źródłem zasilania gminy są stacje 110/15 kV zlokalizowane na terenie gminy w miejscowości Łaszczówka-Kolonia oraz na terenie miasta Tomaszów Lubelski. Na teren gminy prąd doprowadzany jest siecią SN, którą stanowią napowietrzne i kablowe linie 15 kV. Zabudowa zasilana jest za pośrednictwem stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV słupowych oraz wewnętrznych. Linie kablowe zrealizowane są przede wszystkim na obszarze większych miejscowości o zwartej zabudowie. Dostawy energii elektrycznej pokrywają zapotrzebowanie na terenie gminy. Działania rejonów energetycznych polegają głównie na utrzymaniu ciągłości dostaw energii, konserwacji urządzeń i linii, rozbudowie linii kablowych (w rejonach skupisk odbiorców).

Na terenie gminy w jej południowo – wschodniej części na terenie obrębów Chorążanka, Majdan Górny, Przeorsk i Ruda Wołoska, funkcjonuje zespół elektrowni składający się z 10 turbin o mocy do 2 MW (łącznie moc farmy do 20 MW) i wysokości maksymalnej 160 m (wysokość wieży od 95 m do 110 m, średnica wirnika do 100 m). W skład parku wiatrowego wchodzi również wewnętrzna abonencka stacja transformatorowa (GPZ), podziemna linia elektroenergetyczna 110 kV, teletechniczna podziemna instalacja światłowodowa. Zidentyfikować można również elektrownie słoneczne.

5) Gazownictwo

Przez teren gminy Tomaszów Lubelski przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia Dn 200 z Lubaczowa do Zamościa i Krasnegostawu. W okolicach Rogóżna-Kolonii znajduje się odgałęzienie gazociągu w kierunku wschodnim do stacji redukcyjnej gazu położonej w Rogóżnie przy drodze powiatowej w kierunku Krasnobrodu. W rejonie wsi Pasieka znajduje

się odgałęzienie gazociągu w kierunku wschodnim do stacji redukcyjnej gazu położonej w Łaszczówce-Kolonii.

Długość czynnej sieci gazowej na terenie gminy w 2021 r. wynosi 84,737 km, z czego sieć przesyłowa ma długość 19,401 km, a sieć rozdzielcza ma 84,737 km długości.

Na terenie gminy w 2020 r. było 1190 czynnych przyłączy gazowych, z czego 1134 przyłącza były do budynków mieszkalnych.

6) Gospodarka odpadami stałymi

Gmina Tomaszów Lubelski posiada zorganizowany system zbiórki i segregacji odpadów komunalnych, odpady komunalne odbierane są w postaci zmieszanej oraz w postaci selektywnej. Na terenie gminy odpady komunalne powstają głównie w gospodarstwach domowych, na terenach nieruchomości niezamieszkałych, a także na terenach otwartych (odpady z koszy ulicznych i zieleni publicznej).

Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, którym zarządza gmina Tomaszów Lubelski, znajduje się w dogodnym i dostępnym miejscu, Łaszczówce-Kolonii. W godzinach pracy PSZOK każdy mieszkaniec gminy może oddać do punktu określone posegregowane odpady komunalne. Zmieszane odpady komunalne i odpady zbierane selektywnie są odbierane u źródła bezpośrednio z nieruchomości. Odpady biodegradowalne oraz odpady zielone powstające w wyniku pielęgnacji zieleni na terenie nieruchomości mogą być kompostowane w przydomowych kompostownikach.

Zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami odpady z terenu gminy Tomaszów Lubelski przetwarzane są na terenie gminy Biłgoraj w miejscowości Korczów, w instalacji na terenie gminy Mircze w miejscowości Łasków oraz instalacji na terenie gminy Skierbieszów w miejscowości Dębowiec.

16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjęty uchwałą Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 r. (Dz. U. Woj. Lub. z dnia 29 grudnia 2015 r., poz. 5441), określa zadania inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Tomaszów Lubelski. Zadania obejmują:

- 1) budowa drogi ekspresowej S17 gr. województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne – gr. państwa (obwodnica Tomaszowa Lub.);
- 2) Rozbudowa drogi nr 850 Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów od km 0+042 do km 5+600 oraz od km 8+000 do km 10+200;
- 3) Rozbudowa drogi nr 853 Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski (na odc. 3,5 km na terenie gm. Tomaszów Lubelski);

- 4) Budowa linii 400 kV Chełm - Mokre – Jarosław;
- 5) Odbudowa koryta rzeki Wieprz w km 295+000-303+200 – gm. Tarnawatka, Tomaszów Lubelski, woj. lubelskie (lista 1, poz. 392).

Na terenie gminy nie zidentyfikowano zadań inwestycyjnych celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim.

17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

W ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK) zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego.

Na obszarze gminy Tomaszów Lubelski występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%), wewnątrz którego zawarty jest obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (10%).

Wystąpieniem powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat lub częściej zagrożone są niewielkie obszary od rzek Wieprz i Huczwa. Łączna powierzchnia terenów zagrożonych powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat na terenie gminy wynosi około 61,5 ha.

Granica terenów zagrożonych powodzią wyznaczona została na rysunku studium na podstawie mapy numerycznej przekazanej gminie przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie.

W projektach dokumentów planistycznych, w nawiązaniu do art. 166 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, należy uwzględnić obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ograniczenia obowiązujące w tych obszarach.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:

- gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
- lokalizowania nowych cmentarzy.

Zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy Prawo wodne zagospodarowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie może:

- naruszać ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza,
- naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym,
- stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków,

- naruszać funkcjonowania infrastruktury turystycznej,
- utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

Racjonalnie prowadzona polityka przestrzenna na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią powinna być ukierunkowana na niedopuszczenie do zabudowy obiektami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w tym głównie terenów, które w aktualnym stanie faktycznym są niezabudowane.

CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

18. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania audytu krajobrazowego, jednak do czasu opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego prace nad tym dokumentem nie zostały zakończone. Nie zostały jeszcze sformułowane rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym, nie zostały także określone granice krajobrazów priorytetowych przez audyt krajobrazowy.

Zmiany w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów winny prowadzić do poprawy warunków życia mieszkańców poprzez osiągnięcie wyższej pozycji ekonomicznej przy uwzględnieniu zasady zachowania ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju gminy.

Generalne zasady kształtowania polityki przestrzennej:

- ochrona terenów otwartych pełniących funkcję rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenów pełniących funkcje przyrodnicze,
- zachowanie zwartego układu osadniczego terenów wsi oraz dążenie do uzupełniania zabudowy w terenach uzbrojonych, przy pozostawieniu możliwości realizacji ograniczonej zabudowy poza zwartymi układami osadniczym we wskazanych rejonach,
- rozwój bazy obsługi rolnictwa, rozwój różnych form przedsiębiorczości, w tym funkcji produkcyjnych, zaopatrzenia i zbytu,
- zachowanie zasady, żeby zagospodarowanie realizowane w obrębie danego terenu przeznaczenia nie było uciążliwe lub dokuczliwe dla terenów sąsiadujących, we wszystkich terenach należy kształtować zagospodarowanie w sposób minimalizujący uciążliwość, m. in. poprzez stosowanie nowoczesnych technologii,
- poprawa i usprawnienie wewnętrznych powiązań komunikacyjnych oraz obsługi komunikacyjnej terenów poprzez dostosowanie układu komunikacyjnego do rozmieszczenia zabudowy mieszkaniowej, usługowej i związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz poprawę stanu technicznego dróg,
- rozwój infrastruktury technicznej i społecznej wpływającej na poprawę jakości życia mieszkańców,
- rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej gminy oraz zagospodarowanie i aktywizację terenów wskazanych do obsługi funkcji turystycznej,
- rozwój infrastruktury turystycznej, umożliwiającej ekspozycję walorów przyrodniczo - krajobrazowych gminy i rozwój rekreacji, oraz wykorzystanie jej w aktywizacji ruchu turystycznego,

- wzbogacanie potencjału przyrodniczego poprzez kształtowanie lokalnego systemu przyrodniczego w powiązaniu z systemem regionalnym, opartego w szczególności o obszary objęte ochroną prawną, doliny rzek i tereny lasów,
- objęcie ochroną prawną i planistyczną wszystkich obiektów i obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo, a przede wszystkim dowartościowanie dziedzictwa kulturowego gminy,
- ochronę walorów środowiska i zasobów wód podziemnych wynikająca z uwarunkowań regionalnych, poprawa bilansu wód powierzchniowych, kształtowanie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej,
- tworzenie warunków dla wykorzystania odnawialnych źródeł energii (m. in. wiatru, słońca, biomasy).

Realizację zasad polityki przestrzennej, ustalonych w studium, gmina prowadzi między innymi poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy przedstawiona jest na mapie kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiącej załącznik do uchwały, którą rada gminy przyjmuje studium, a na mapie uwarunkowań przedstawiony jest stan istniejący zagospodarowania przestrzennego gminy, zastany w trakcie jego opracowania.

Studium, które ustala politykę przestrzenną gminy, nie jest dokumentem geodezyjnym, którego ustalenia graficzne należy interpretować w sposób bezwzględnie precyzyjny – z uwagi na skalę opracowań graficznych stosowaną w studium, granice terenów przewidywanych na różne rodzaje przeznaczenia, przedstawione na rysunkach studium należy traktować orientacyjnie – zarówno granice terenów jak również ich przeznaczenie mogą zostać doprecyzowane lub wzbogacone w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów lub granic nieruchomości. Granice różnych obszarów wpływających na sposób zagospodarowania terenów wskazane w studium, w tym m. in.: granice obszarów zagrożenia powodziowego, granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie środowiska, przyrody oraz zabytków, odwzorowują stan na dzień uchwalenia studium – w przyszłości mogą one się zmienić, niezależnie od ustaleń studium. Przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać zasięg terenów objętych ochroną bądź wprowadzających ograniczenia w zagospodarowaniu aktualne w momencie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru. Dopuszczone rodzaje zagospodarowania oraz ograniczenia dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów mogą być w planach miejscowych uwzględniane nie tylko poprzez

ustalenie przeznaczenia terenu, ale także poprzez wyznaczenie linii zabudowy, ustalenie programu zagospodarowania danego terenu, ustalenie wskaźników zagospodarowania oraz rozmieszczenia obiektów w obrębie terenu lub działek budowlanych.

Ustalenia studium mogą być wprowadzane do planów miejscowych w długim czasie, poprzez stopniowe dostosowywanie ustaleń planów miejscowych do ustaleń studium.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy tereny mogą pełnić różnorodne funkcje. Studium ustala ogólne zasady dotyczące przeznaczenia terenów, które mogą być doprecyzowane i uzupełniane na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W strukturze przestrzennej gminy Tomaszów Lubelski wyróżnia się tereny o następującym przeznaczeniu:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej i lokalizacji usług podstawowych (M) – dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz wydzielenie terenów zabudowy zagrodowej (w tym o funkcji agroturystycznej), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, pensjonatowej, wielorodzinnej, nieuciążliwej zabudowy usługowej służącej obsłudze mieszkańców o charakterze publicznym (m. in. oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji użytkowane na potrzeby rekreacji codziennej i imprez masowych, świetlice wiejskie, remizy OSP) i komercyjnym (m. in. handlu, gastronomi), rzemiosła, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich, itp., pod warunkiem, że nie będzie to powodować przekroczeń standardów środowiska w terenach sąsiednich. W obrębie tych terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji oraz wyznaczanie niezbędnych dróg dojazdowych.

Dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu.

Obowiązuje realizacja miejsc do parkowania zaspakajających potrzeby projektowanego przeznaczenia, ustalona na etapie sporządzania planu miejscowego.

- Tereny zabudowy mieszkaniowej i rozwoju biznesu (UM) – obejmuje tereny w Łaszczówce, Łaszczówce Kolonii, Jezierni, Justynówce, Rogóźnie, Rudzie Żelaznej. Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej (w tym o funkcji agroturystycznej), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, pensjonatowej, hotelowej oraz terenów rozwoju biznesu, w których można

lokalizować usługi publiczne i komercyjne, rzemiosło, usługi turystyczne, sportu i rekreacji użytkowane na potrzeby rekreacji codziennej i imprez masowych. Dopuszcza się również (z wyłączeniem terenów w Rudzie Żelaznej) tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji: garaże, dojazdy, parkingi, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe itp.

W obrębie tych terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej oraz wyznaczanie niezbędnych dróg dojazdowych.

Dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu.

Obowiązuje realizacja miejsc do parkowania zaspakajających potrzeby projektowanego przeznaczenia, ustalona na etapie sporządzania planu miejscowego.

- Tereny usług i rozwoju biznesu (U) – dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych z zakresu usług: publicznych, komercyjnych, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji (garaże, dojazdy, parkingi w tym parkingi dla samochodów ciężarowych, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe itp.), stacji paliw, obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych, rzemiosła produkcyjnego, hurtowni oraz towarzyszącego im zaplecza, baz przetwórstwa rolno – spożywczego, urządzeń produkcji rolnej i hodowlanej, baz i zaplecza techniczno-budowlanego itp..

W obrębie tych terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej oraz wyznaczanie niezbędnych dróg dojazdowych.

Dopuszcza się wydzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji wiodącej.

Obowiązuje realizacja miejsc do parkowania zaspakajających potrzeby projektowanego przeznaczenia, ustalona na etapie sporządzania planu miejscowego.

- Tereny koncentracji działalności gospodarczej i produkcyjnej (P) w tym obszary przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej przeznaczone pod lokalizację bądź rozbudowę istniejących zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, rzemiosła produkcyjnego, hurtowni, baz przetwórstwa rolno-spożywczego i innych obiektów obsługi ludności, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji (garaże, dojazdy, parkingi w tym parkingi dla samochodów ciężarowych, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe itp.), stacji paliw, oraz towarzyszącego im zaplecza, w tym również inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, przy czym w obrębie terenów położonych w granicach obszaru Natura 2000 mogą być realizowane przedsięwzięcia mogące znacząco

oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszaru.

W terenach koncentracji działalności gospodarczej i produkcyjnej dopuszcza się również realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Tereny te stanowią bazę rozwoju przedsiębiorczości na terenie gminy. We wszystkich tych terenach możliwe jest przeznaczanie pojedynczych działek lub zespołów działek pod zabudowę usługową (usługi publiczne i komercyjne).

W obrębie tych terenów dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej oraz wyznaczanie niezbędnych dróg dojazdowych.

Obowiązuje realizacja miejsc do parkowania zaspakajających potrzeby projektowanego przeznaczenia, ustalona na etapie sporządzania planu miejscowego.

- Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych (PG), tereny i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża - ustala się kierunek wydobywczy. Dopuszcza się wydobywanie kopaliny ze złoża, a także m. in. składowanie odpadów wydobywczych, lokalizację urządzeń transportu górniczego oraz dopuszczenie budowy obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych obsługi kopalni i infrastruktury technicznej, odzysk odpadów i rekultywację. Na terenie kopalni nie przewiduje się przeróbki kopaliny. Na czas eksploatacji złóż dopuszcza się możliwość lokalizacji na terenie kopalni tymczasowego budynku gospodarczo-socjalnego.
- Tereny cmentarzy (ZC) – obejmuje tereny cmentarzy, z możliwością lokalizowania niezbędnego zagospodarowania: obiektów kultu religijnego i małej architektury, dojazdów, parkingów oraz niezbędnej infrastruktury.
- Tereny istniejących elektrowni wiatrowych – ustala się utrzymanie istniejących elektrowni wiatrowych w granicach strefy przedstawionej na rysunku studium z możliwością remontów i modernizacji na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
- Obszary potencjalnie predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW - dopuszcza lokalizację obiektów i urządzeń produkujących energię z odnawialnego źródła energii w granicach stref przedstawionych na rysunku studium na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dokładne granice obszarów oraz granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym rozmieszczone będą urządzenia

wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, określi plan miejscowy dla konkretnej inwestycji.

- Tereny rolnicze obejmują grunty orne, użytki zielone oraz rozproszoną zabudowę, niewskazaną rysunkiem studium a także drogi dojazdowe do pól. Należy dążyć aby tereny te były przeznaczone i użytkowane pod uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, zabudowa jest dopuszczalna w miejscach istniejących siedlisk (możliwa jest rozbudowa, przebudowa, odbudowa, wymiana, adaptacja, uzupełnienie budynków w obrębie istniejącej zabudowy). Dopuszcza się zabudowę zagrodową zgodnie z przepisami odrębnymi, wielkotowarową produkcję rolną, budowę budynków i budowli służących do chowu i hodowli zwierząt oraz przechowywania produktów rolnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drobne przetwórstwo rolno-spożywcze, realizację szklarni do upraw ciepłolubnych. Dopuszczalny jest przebieg sieci i lokalizacja infrastruktury technicznej oraz realizacja zbiorników wodnych.

Tereny łąk i pastwisk powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu, znajdują się one głównie w dolinach rzecznych, część tych terenów objęta jest ochroną prawną oraz położona w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, tereny te należy chronić przed wprowadzaniem nowej zabudowy, dopuszczalna jest wyłącznie adaptacja zabudowy istniejącej, dopuszczalny jest przebieg sieci i lokalizacja infrastruktury technicznej oraz realizacja zbiorników wodnych.

- Tereny komunikacji - obejmują tereny pod drogami i liniami kolejowymi. Dopuszcza się adaptację i realizację urządzeń i obiektów obsługi komunikacji.
- Tereny infrastruktury technicznej (I) – dopuszcza się lokalizowanie oczyszczalni ścieków, ujęć i stacji uzdatniania wody, terenów GPZ, stacji gazowych. Dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania z możliwością rozbudowy, remontów, modernizacji infrastruktury technicznej oraz budową nowej, uzupełnienie zainwestowania terenu o obiekty, urządzenia i sieci: elektroenergetyczne, gazownicze, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, Punkty Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.
- Tereny lasów i zalesień - obejmują tereny istniejących lasów oraz miejsca przewidziane do wprowadzenia nowych zalesień. Tereny lasów powinny pozostać w użytkowaniu leśnym, możliwość adaptacji istniejących siedlisk położonych w obrębie terenów leśnych, rozumiana jako możliwość rozbudowy, odbudowy, uzupełnienia zabudowy w obrębie siedliska. Możliwość wprowadzania terenów obsługi gospodarki leśnej.

- Tereny obsługi gospodarki leśnej (RLU) – obejmują tereny będące w zasobach Skarbu Państwa Lasów Państwowych Nadleśnictwa Tomaszów. Możliwość adaptacji istniejących funkcji, rozumiana jako możliwość rozbudowy, odbudowy, uzupełnienia zabudowy w obrębie terenu. Możliwość wprowadzania nowych obiektów niezbędnych do funkcjonowania lasów.
- Tereny wód powierzchniowych (WS) i rzeki – obejmują rzeki, rowy melioracyjne, tereny zbiorników wodnych. Zakłada się zwiększanie retencji powierzchniowej poprzez realizację nowych zbiorników wodnych.

Przeznaczenie terenów określa funkcję dominującą (a nie wyłączną), która może być uzupełniana innymi funkcjami stosownie do uwarunkowań i przepisów odrębnych. Wszystkie tereny powinny być wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Na etapie sporządzania planu miejscowego, dopuszcza się modyfikację granic terenów (obszarów struktury funkcjonalno - przestrzennej) wyznaczonych w studium, jednak nie większą niż 70,0 m od linii rozgraniczających terenów (obszarów), określonych na rysunku studium.

O konkretnym rozmieszczeniu funkcji w obrębie terenów wyznaczonych w studium, przesądzi plan miejscowy lub jego zmiana. Dopuszcza się wymiennosc funkcji w wyznaczonych terenach.

We wszystkich terenach przeznaczanych pod zabudowę należy kształtować tereny zieleni wpływającej pozytywnie na krajobraz oraz klimat w otoczeniu obiektów.

Lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się w miejscach wyznaczonych na rysunku studium oraz nie wyznaczonych rysunkiem studium na wszystkich terenach pod warunkiem nie naruszania podstawowej funkcji terenu oraz warunków krajobrazu naturalnego jak i ustaleń obszarów ochrony prawnej i planistycznej.

Należy zachować niezbędne odległości zabudowy od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wyklucza się na terenie gminy lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Studium nie przewiduje na terenie gminy, możliwości lokalizowania takich przedsięwzięć, których skala oraz rozwiązania technologiczne mogą spowodować zakwalifikowanie ich jako zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

19. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

W terenach inwestycyjnych, w planie miejscowym dla nowo projektowanej zabudowy zaleca się przyjmowanie poniższych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Zalecenia, należy rozumieć jako sugestię do zastosowania przy tworzeniu ustaleń planu, które uwarunkowane są względami funkcjonalnymi, estetycznymi lub ochronnymi. Zalecenie - to możliwość optymalnego wyboru rozwiązania, nie ma charakteru obligatoryjnego.

Dla terenów przeznaczanych pod zabudowę zagrodową zaleca się:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1500m²;
- udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
- pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- Proponuje się nawiązanie wysokością nowych budynków do zabudowy na działkach sąsiednich, jednak nie więcej niż 12m;
- dla nowych obiektów budowlanych lokalizowanych w zabudowie zagrodowej, dopuszcza się wysokość wynikającą z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych;
- dachy o kątach nachylenia połaci do 45°

Dla terenów przeznaczanych pod zabudowę jednorodzinną, usługową i letniskową zaleca się:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 800m²;
- udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
- pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- Proponuje się nawiązanie wysokością nowych budynków do zabudowy na działkach sąsiednich, jednak nie więcej niż 12m;
- dachy o kątach nachylenia połaci do 45°,

Dla terenów przeznaczanych pod zabudowę usługową i rzemiosła zaleca się:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1000m²;
- udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej;
- pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- Proponuje się nawiązanie wysokością nowych budynków do zabudowy na działkach sąsiednich, jednak nie więcej niż 12m;
- dachy o kątach nachylenia połaci do 45°,

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i pensjonatową zaleca się:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 3000m²;
- udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej;
- pozostawienie nie mniej niż 15% powierzchni biologicznie czynnej;
- wysokość całkowita zabudowy do 18m;
- dachy o kątach nachylenia połaci do 45°,

Dla terenów przeznaczanych pod działalność produkcyjną, przemysłową, składową i magazynową oraz związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich zaleca się:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej wynoszącą 1500 m²;
- udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej;
- pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- wysokość zabudowy do 15m, przy czym dla nowych obiektów budowlanych, dla których formy wynikają z wymagań technologicznych wysokość będzie ustalana w planie zagospodarowanie przestrzennego.

Dla terenów o innych funkcjach, nie wymienionych powyżej, studium dopuszcza ustalenie parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów na etapie opracowania planów miejscowych lub ich zmian, przy czym należy zachować zasadę lokalizowania przedsięwzięć w harmonii z otoczeniem, bez wprowadzania obiektów o skali niedostosowanej do zagospodarowania znajdującego się w sąsiedztwie. Parametry i wskaźniki zabudowy uzależnione będą od funkcji obiektu i należy je ustalać każdorazowo, zgodnie z potrzebami w planach miejscowych w zależności od specyfiki oraz zakresu przewidywanych przedsięwzięć.

W planach zagospodarowania można dopuścić odstępstwa od wyżej wymienionych wskaźników i parametrów dotyczących zasad zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zaleceń dotyczących realizacji budynków, jeśli wynika to z istniejącego zagospodarowania, parametrów i wskaźników zabudowy na terenach sąsiednich, specyfiki prowadzonej działalności lub istnieją specjalne wymogi wynikające z rodzaju prowadzonej działalności oraz wymagań technicznych i technologicznych z tym związanych.

Wszelkie odstępstwa od wskaźników i parametrów w terenach związanych z obiektem lub obszarem ochrony zabytków, poprzez wpis do rejestru zabytków lub jeśli realizacja zamierzenia inwestycyjnego bezpośrednio sąsiaduje z zabytkiem i może mieć negatywny wpływ na jego ochronę, wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

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

Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie

W zakresie ochrony przeciwpowodziowej, spod nowej zabudowy zostały wyłączone doliny rzeczne i obszary narażone na zalanie wezbranymi wodami powodziowymi.

Ponadto ograniczenia w zabudowie wynikają z ustanowienia na podstawie przepisów odrębnych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych od linii elektroenergetycznych, stref ograniczonego użytkowania od wysokoprężnych gazociągów, stref wokół cmentarzy.

20. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

20.1. Prawne formy ochrony przyrody na obszarze gminy Tomaszów Lubelski

Na obszarze gminy Tomaszów Lubelski znajdują się przyrodnicze obszary i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody. Są to:

Krasnobrodzki Park Krajobrazowy obejmuje obszar o powierzchni 9 390 ha. Położony jest w województwie lubelskim w powiecie zamojskim na terenie gmin: Adamów, Krasnobród, w powiecie biłgorajskim na terenie gminy Józefów oraz w powiecie tomaszowskim na terenie gmin: Susiec, Tomaszów Lubelski. Krasnobrodzki Park Krajobrazowy został utworzony w 1988 r. Szczególnym celem ochrony parku jest zachowanie walorów

przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska obszaru Roztocza Środkowego, a w szczególności zwartych kompleksów lasów mieszanych z dużą domieszką jodły wraz z charakterystyczną florą i fauną.

Krasnobrodzki Park Krajobrazowy położony jest na fragmencie najwyższych wzniesień Roztocza Środkowego przekraczających 350m n.p.m., na szczytach których znajdują się często wychodnie ostańców podłoża kredowego i trzeciorzędowego. W granicach Parku znajduje się też fragment doliny górnego Wieprza. Północno-zachodnią granicę Parku stanowi granica otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego od strony południowej ma on wspólną otulinę z Parkiem Krajobrazowym Puszczy Solskiej. Takie położenie sprawia, że krajobraz Parku jest urozmaicony we wszystkich jego częściach. Występowanie różnorodnych form geomorfologicznych świadczy o dawnej aktywności geologicznej terenu Parku. Do najciekawszych należą wzgórza ostańcowe, wydmy, wąwozy i suche doliny. Ponad 60% powierzchni Parku zajmują lasy. Mimo prowadzonej gospodarki leśnej na przeważającym obszarze zachowały one naturalny charakter. Dominującym zespołem leśnym są bory sosnowe, a najpospolitszym gatunkiem lasotwórczym sosna, która dominuje na około 75% powierzchni leśnych. Na drugim miejscu występują bory jodłowe - jodła dominuje na 16% powierzchni, a następnie buczyna karpacka. Spotkać tu można także olsy, grądy a także cenne torfowiska i zbiorowiska roślinności kserotermicznej, tak charakterystyczne dla Roztocza.

Wokół Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego została utworzona otulina parku, o powierzchni 30.794 ha, która położona jest w województwie lubelskim w powiecie zamojskim na terenie gmin: Adamów, Krasnobród, w powiecie biłgorajskim na terenie gminy Józefów oraz w powiecie tomaszowskim na terenie gmin: Susiec, Krynice, Tarnawatka, Tomaszów Lubelski.

Obszar Natura 2000 PLB060012 Roztocze stanowi rozległy obszar obejmujący Lasy Zwierzyniecko-Kosobudzkie oraz całe Roztocze środkowe i Południowe. Powierzchnia całego obszaru wynosi 103503.34 ha, natomiast w granicach gminy Tomaszów Lubelski 7 207,7ha. Roztocze to pas łagodnych wzniesień ciągnących się z północnego-zachodu na południowy-wschód. Około 70% powierzchni stanowią lasy, między którymi występują wąskie pasy pól uprawnych oraz wsie i niewielkie miasta. Znaczna część lasów ma charakter zbliżony do naturalnego. Dominują bory sosnowe, ale też spory udział mają mieszane bory jodłowe i buczyna karpacka. Sieć wód powierzchniowych jest dość uboga. Główną rzeką jest Wieprz. Ponadto z południowych stoków Roztocza spływają w kierunku Kotliny Sandomierskiej Tanew, Sopot i Szum. W dolinach Wieprza, Sołokiji i Topornicy znajdują się stawy rybne.

W ostoi występuje co najmniej 40 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 15 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: dzięcioł biało-grzbiety, dzięcioł zielonosiwy, puchacz, puszczyk uralski, trzmielozad; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje bocian biały i orlik krzykliwy, a także przepiórka (c. 1% populacji krajowej). Stawy Tarnawatka są ważnym w regionie miejscem lęgowym śmieszki (ok. 1000 par) oraz miejscem żerowania w czasie migracji dla krzyżówki (ok. 8000 osobników).

Obszar Natura 2000 PLB060021 Dolina Sołokiji o pow. 13 667,8ha, obejmuje w granicach gminy Tomaszów Lubelski 2 258,0ha. Leży w granicach mezoregionów: Roztocze Środkowe, Roztocze Wschodnie i Równina Bełska. Obejmuje dolinę rzeki Sołokija od Tomaszowa Lubelskiego do granicy z Ukrainą k. wsi Wierzbica. Sołokija płynie na przeważającej długości naturalnym, silnie meandrującym korytem. Do rzeki na odcinku roztoczańskim wpada kilka niewielkich strumieni zasilanych licznymi źródłami. Krajobraz ostoi jest zróżnicowany. W części roztoczańskiej (zachodniej), po prawej stronie doliny dominują rozległe, niewysokie i faliste płaskowyże w większości porośnięte lasami z enklawami pól i nielicznymi małymi miejscowościami. Od wschodu dolinę zamyka pasmo wzgórz – gdzie dominują grunty orne. Występują tu też zarośla i murawy kserotermiczne oraz niewielkie kompleksy leśne. Ten fragment ostoi jest jedną z ważniejszych ostoi fauny i flory stepowej na Lubelszczyźnie. Krajobraz wschodniej części obszaru znajdującego się w Kotlinie Bełzkiej jest równinny. W tej części dolinę wypełniają rozległe, nieużytkowane łąki oraz ugory, z którymi od północnego zachodu graniczą intensywnie uprawiane pola. Istotnym rysem krajobrazu tego terenu są szpalery topól. Wsie są tutaj nieliczne, o charakterze niewielkich osad (dawne PGR-y). Tuż za granicą kraju, na Ukrainie z ostoją sąsiadują rozległe, podmokłe kompleksy leśne. Lasy zajmują ponad 1/4 powierzchni obszaru. Występują w mozaikowym układzie z gruntami rolnymi, głównie w prawej części doliny, pozostając w łączności ekologicznej z lasami Roztocza. Przeważają drzewostany sosnowe z domieszką drzew liściastych (głównie dębu, brzozy i olchy). W północno-zachodniej części ostoi znajduje się duży płat dąbrowy. Wzdłuż koryta rzeki zachowały się dość duże płaty łąk olchowo-jesionowych i wierzbowych, olsów oraz podmokłych borów sosnowych o znamionach borów bagiennych. Obszar obejmuje również kilka kompleksów stawów rybnych o powierzchni od 30 do 100 ha. Największe i zarazem o najbogatszej awifaunie znajdują się Korniach i Wierzbicy, na uwagę zasługują też stawy w Łaszczówce, Rudzie Wołoskiej i Zatyłu (w dwóch lokalizacjach). Poza tym znajduje się tu wiele mniejszych kompleksów stawów oraz niewielki zbiornik zaporowy na Sołokiji. Wschodnia część obszaru ze względu na żyzne gleby ma charakter rolniczy. Rolnictwo jest intensywne,

uprawy to głównie monokultury pszenicy, kukurydzy (i sorga), rzepaku i cebuli. Na terenie obszaru znajduje się kilkanaście małych wsi zaś w części północno-wschodniej – fragment miasta Tomaszów Lubelski. W granicach obszaru znajduje się rezerwat przyrody „Machnowska Góra” obejmujący cenne siedliska kserotermiczne oraz chroniące podobne siedliska – użytki ekologiczne Korhynie i Żurawce. Te trzy uroczyska składają się zarazem na obszar Natura 2000 Żurawce PLH060029. Obszar Dolina Sołokiji PLB060021 sąsiaduje bezpośrednio z trzema istniejącymi obszarami specjalnej ochrony ptaków Natura 2000: od zachodu z obszarem Roztocze PLB060012, od wschodu z obszarem Dolina Szyszły PLB060018, zaś od północnego wschodu – z obszarem Zlewnia Górnej Huczwy PLB060017. Ponadto, z obszarem sąsiaduje ostoja ptaków o randze międzynarodowej (IBA) – Ostoja Mircze. Obszary te tworzą wspólnie jednolity i zwarty system chroniący unikalne wartości przyrodnicze południowo-wschodniej Lubelszczyzny – obejmujące tereny leśne (powiązane z Roztoczem i Puszcą Solską, a dalej z Puszcza Sandomierską, Lasami Sieniawskimi), siedliska kserotermiczne, doliny rzeczne w układzie transgranicznym (dolinę Sołokiji i jej dopływy oraz zlewnię Huczwy) oraz żyzne agrocenozy łączące się z tożsamymi terenami na Ukrainie.

W obszarze występuje 235 gatunków ptaków (145 lęgowych), z czego 67 wymienionych jest w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej (30 lęgowych) oraz 41 gatunków ujętych w Polskiej czerwonej księdze zwierząt (12 lęgowych). Populacje lęgowe 5 gatunków osiągają rangę kwalifikujących: bączka, derkacza, zielonki, rybitwy białowąsej i dzięcioła białoszyjego. Stan populacji lęgowej oraz siedlisk bączka oceniono jako właściwy. Bączek – gatunek występujący na większości kompleksów stawów w obszarze, w których warunki siedliskowe oraz sposób i zakres realizacji gospodarki rybackiej determinuje właściwy stan siedlisk lęgowych i żerowisk. Wielkość populacji jest prawdopodobnie niedoszacowana co wynika z behawioru gatunku oraz stosowanej metodyki podczas inwentaryzacji i monitoringu. Stan gatunku w kontekście populacji wynoszącej ponad 1% populacji krajowej oceniono jako właściwy. Stan siedlisk lęgowych – występowanie na stawach rozległych szuwarów trzcinowych, mallowych i pałkowych oceniono jako właściwy. Powyższe gwarantuje trwałe bytowanie bączka w długiej perspektywie czasowej. Zielonka – gatunek występujący na wszystkich kompleksach stawów w obszarze, w których warunki siedliskowe oraz sposób i zakres realizacji gospodarki rybackiej determinuje właściwy stan siedlisk lęgowych i żerowisk. Stan gatunku w kontekście populacji wynoszącej ponad 1% populacji krajowej oceniono jako właściwy. Stan siedlisk lęgowych – występowanie na stawach rozległych szuwarów trzcinowych, mallowych i pałkowych oceniono jako właściwy. Powyższe gwarantuje trwałe bytowanie zielonki w długiej perspektywie czasowej. Derkacz – gatunek

występujący w terasach zalewowych wszystkich cieków obszaru, w znacznych zagęszczeniach. Wielkość populacji oceniono jako stan właściwy. Stan siedlisk lęgowych jest przeważnie właściwy: łąki użytkowane są ekstensywnie; lokalnie występują niewielkie zakrzewienia. W terasie zalewowej Sołokiji na zachód od stawów w Korniach – część optymalnych siedlisk derkacza, stanowiących łąki i ugory – została zaorana pod uprawę zbóż. Lokalnie następuje podtapianie terenów lęgowych wskutek obecności bobrów. Gatunek – przy zachowaniu diagnozy stanu aktualnego – będzie bytował w obszarze w długiej perspektywie czasowej. Rybitwa białowasa – gatunek gniazduje w obszarze nieregularnie – na stawach w Korniach i w Wierzbicy. Lęgi w latach 2007-2012 notowano trzykrotnie. Nieregularność lęgów jest u tego gatunku dość charakterystyczna. Stan siedlisk lęgowych i żerowisk (obejmujących stawy) – jest zadowalający. Na zbiornikach występuje roślinność zanurzona (rdestnice, rdest ziemnowodny) będąc podstawą do zakładania gniazd. Gatunek – przy zachowaniu diagnozy stanu aktualnego – będzie bytował w obszarze w długiej perspektywie czasowej z typową dla siebie nieregularnością. Dzięcioł białoszy – występuje w większości miejscowości obszaru – w zadrzewieniach wiejskich. Dostępność miejsc lęgowych i baza pokarmowa (m. in. znaczna ilość drzew owocowych oraz liściastych drzew rodzimych) ocenione są jako właściwe, co gwarantuje przetrwanie gatunku w obszarze w długiej perspektywie czasowej. Obszar Natura 2000 Dolina Sołokiji PLB060021 jest bardzo ważnym szlakiem wędrówek bocianów białych, gęsi i żurawi – zgrupowania przelatujących ptaków sięgają od 1000 do ponad 5000 osobników w okresie migracji w ciągu dnia. Z ciekawych gatunków stwierdzono w obszarze: kormorana małego, czaplę purpurową, czaplę nadobną, błotniaka stepowego, orlika grubodziobego, orła przedniego, orzełka, kurhannika, mornela, ostrygojada, szablodzioba, dzierlatkę.

Obszar Natura 2000 PLH060028 Zaroście, o powierzchni 391,83 ha położony jest w obrębie mezoregionu Roztocze Tomaszowskie. Regionalizacja geobotaniczna lokalizuje go w obrębie krainy Roztocza i okręgu Roztocza Południowego. Północna część obszaru zajmuje fragment zrównania wierzchowinowego, natomiast południowa – wzniesienie o charakterze ostańca o wysokości 349,8 m n.p.m. Pomiędzy nimi rozciąga się rozległe obniżenie o charakterze suchej doliny. Teren w większości pokryty jest lasem. Obszar obejmuje cenne przyrodniczo płaty naturalnych lasów bukowo-jodłowych, reprezentujących zespoły żyznej buczyny karpackiej, wyżynnego jodłowego boru mieszanego oraz fragmentów subkontynentalnego grądu lipowo-grabowego. O wysokich walorach przyrodniczych obszaru decyduje obecność rozległych płatów starodrzewu jodłowego i powierzchni z naturalnymi odnowieniami tego gatunku oraz wielu roślin chronionych i rzadkich w regionie.

Obszar Natura 2000 PLH060070 Borowa Góra obejmuje fragment murawy kserotermicznej na skraju kompleksu leśnego o powierzchni 3,3 ha. Położony jest na południe od wsi Chorążanka. Na omawianym terenie występuje populacja obuwika pospolitego (*Cypripedium calceolus*) rosnącego w inicjalnej murawie kserotermicznej. Znajduje się tutaj także jedno z 5 w województwie lubelskim stanowisk storczyka purpurowego (*Orchis purpurea*).

Rezerwat przyrody „Piekielko Koło Tomaszowa Lubelskiego” utworzony został zarządzeniem nr 129 Ministra Leśnictwa i Przemysłu drzewnego z dnia 18 lipca 1962 r. (M.P. z 1962r. Nr 60, poz.282). Na powierzchni 1,24 ha obejmuje skupisko 68 głazów narzutowych o wyjątkowo dużych rozmiarach przyniesionych przez lodowiec, jest to rezerwat o charakterze ścisłym. Prawdopodobnie to prasłowiańskie miejsce kultu Obecnie porośnięte kilkudziesięcioletnim drzewostanem mieszanym.

Rezerwat przyrody „Zarośle” ustanowiony został rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 21 grudnia 1998 roku (Dz. U. nr 161, poz. 1103). Obejmuje obszar lasu o powierzchni 64,02 ha. Jest to fragment lasów jodłowo-bukowych z gatunkami roślin rzadkich i chronionych.

Użytek ekologiczny „Biała Góra” na terenie obrębu Majdan Górny obejmuje stanowisko roślinności kserotermicznej o pow. 33,72 ha. Został utworzony rozporządzeniem nr 168 Wojewody Lubelskiego z dnia 24 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2002r., Nr 80 poz.1725). Położony jest w obrębie Grzędy Sokolskiej na południowo-zachodnim stoku Białej Góry. Występuje tu 119 gatunków roślin, w tym 11 gatunków roślin chronionych (kopytnik pospolity, zawilec wielkokwiatowy, wiśnia karłowata, zimowi jesienny, konwalia majowa, storczyk plamisty, kruszczyk pospolity) oraz wiele roślin zaliczanych do rzadkich w naszym kraju. Największą osobliwością jest starzec ciernisty znany w Polsce z okolic Jaworzna. Stan liczebny populacji ocenia się na kilkanaście tysięcy osobników w różnych fazach rozwojowych.

Pomniki przyrody:

- lipa drobnolistna w obrębie Łaszcówka przy granicy z Majdanem Górnym, rośnie przy skrzyżowaniu dróg powiatowych, przy działce prywatnej nr 1272/1 i w pasie drogowym drogi powiatowej, wysokość: 20 m, pierśnica]: 149 cm, obwód: 468 cm.
- grupa drzew – 3 lipy drobnolistne w Majdanie Górnym, w otoczeniu kapliczki na działce należącej do Parafii Rzymsko-Katolickiej pw. N.M.P. (1 drzewo: wysokość: 23 m, pierśnica: 139 cm, obwód: 437 cm; 2 drzewo: wysokość: 15 m, pierśnica: 86 cm, obwód: 270 cm; 3 drzewo: wysokość: 20 m, pierśnica: 101cm, obwód: 317 cm.

20.2. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Obszary objęte ochroną

1. Na obszarze Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego obecnie obowiązującym aktem prawnym zawierającym ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów obszaru jest Rozporządzenie Nr 10 Wojewody Lubelskiego z dnia 14 kwietnia 2005 r. w sprawie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2005 r., nr 83, poz. 1685).

2. W granicach obszarów Natura 2000 wprowadza się następujące zasady:

- zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
- realizacja planowanych przedsięwzięć, które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikają z tej ochrony, jeżeli mogą one znacząco oddziaływać na ten obszar, jest dopuszczalna po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- na obszarach Natura 2000 nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin lub zwierząt ani nie wpływają w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.
- Obszar Natura 2000 PLH060021 Dolina Sołokiji posiada ustanowiony plan zadań ochronnych: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 23 czerwca 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Sołokiji PLH060021 [Dz. Urz. Woj. Lub. z 2014r. Poz. 2335].

3. Rezerwat przyrody „Piekiełko Koło Tomaszowa Lubelskiego”

Utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu drzewnego z dnia 18 lipca 1962 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1962r Nr 60 poz.287).

Na terenie rezerwatu zabrania się :

- niszczenia gleby, pozyskiwania kamienia i innych kopalin,
- zanieczyszczania terenu i wzniecania ognia,

- umieszczania tablic, napisów i innych znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną terenu,
- wznoszenia budowli oraz zakładania lub budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

4. Rezerwat przyrody „Zarośle”

Utworzony Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. z 1998 r. Nr 161, poz. 1103).

Na obszarze rezerwatu zabrania się:

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin, z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego, ujętych w planie ochrony,
- zbioru wszystkich dziko rosnących roślin, a w szczególności owoców, nasion i grzybów, z wyjątkiem zbioru nasion na potrzeby hodowli lasu,
- polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor i legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód i gleby oraz powietrza,
- wydobywania skał i minerałów,
- niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- zakłócania ciszy,
- palenia ognisk,
- zmiany stosunków wodnych,
- umieszczania tablic reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa,
- wstępu na teren rezerwatu, poza miejscami wyznaczonymi przez wojewodę, z wyjątkiem służb leśnych oraz służb ochrony przyrody,
- ruchu pojazdów, z wyjątkiem pojazdów służb leśnych oraz służb ochrony przyrody.

5. Użytek ekologiczny „Biała Góra”

W granicach użytku ekologicznego obowiązuje Rozporządzenie Nr 168 Wojewody Lubelskiego z dnia 24 lipca 2002 roku w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2002 r. Nr 80, poz. 1725)

Na obszarze użytku obowiązują zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów oraz innych nieczystości,
- zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

6. Pomniki Przyrody

Ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony drzew i systemu korzeniowego. Obowiązują zakazy dokonywania wszelkich istotnych zmian przedmiotów oraz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania pomników przyrody. W ramach czynnej ochrony istnieje możliwość dokonywania zabiegów pielęgnacyjno-zabezpieczających, zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew.

Przyroda - Przyrodniczy System Gminy

Działania antropogeniczne powodują zmiany ilościowe i jakościowe zasobów środowiska oraz tworzą bariery utrudniające lub uniemożliwiające funkcjonowanie przyrody, zwłaszcza w obrębie korytarzy ekologicznych (np. drogi przecinające poprzecznie doliny rzeczne). Funkcjonowanie człowieka w środowisku oparte na korzystaniu z jego zasobów oraz przekształcaniu polegającym na dostosowywaniu do swoich potrzeb spowodowało negatywne zjawiska w środowisku naturalnym, w tym w biocenozach.

System przyrodniczy gminy ma charakter pasmowo-wyspowy. Głównymi elementami składowymi są doliny rzeczne, stawy i lasy. Dolina Sołokiji jest osią hydrologiczną i ekologiczną systemu przyrodniczego gminy. Zagrożeniem dla stanu i drożności systemu przyrodniczego gminy jest wzrost antropopresji.

Zagrożenia dla stanu biosfery i drożności systemu przyrodniczego gminy mogą być minimalizowane poprzez odpowiednie działania planistyczne, kompensacyjne i renaturyzacyjne, a mianowicie:

- kształtowanie struktury przyrodniczej rolniczej przestrzeni produkcyjnej umożliwiającej zachowanie istniejących zasobów biocenoz o charakterze naturalnym i wykształcenie się nowych;

- podejmowanie działań wzmacniających strukturę oraz prężność ekologiczną obszaru – zalesienia, zadrzewienia śródpolne, kształtowanie roślinności nadrzecznej oraz zieleni w terenach zurbanizowanych, retencja wód powierzchniowych itp.;
- uwzględnienie zagrożenia powodziowego w dolinach rzek i podjęcie ustaleń w zakresie wykluczenie lokalizacji nowych obiektów poza terenami wskazanymi w studium;
- zachowanie przesmyków w ciągach zabudowy podtrzymujące powiązania funkcjonalne poszczególnych ogniw systemu przyrodniczego oraz niezabudowanych stref zagrożenia powodziowego;
- zmniejszenie antropopresji poprzez realizację i rozbudowę zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, zapewnienia dostępu do paliw niskoemisyjnych, modernizacji dróg (przepusty ekologiczne, oczyszczanie wód opadowych z koron dróg), zmniejszenia wodochłonności, energochłonności, materiałochłonności gospodarki oraz sektora komunalnego;
- wzmocnienie systemu przyrodniczego poprzez zalesienia gruntów marginalnych oraz zadrzewienia śródpolne;
- ochrona dolin rzecznych przed spływem nadmiaru nawozów i środków chemicznej ochrony roślin poprzez kształtowanie zadrzewień na granicy pól uprawnych i dolin, hamujących spływ powierzchniowy;
- ochrona tradycyjnie ukształtowanych rozłogów pól;
- realizacja przepustów ekologicznych w obszarze systemu przyrodniczego w trakcie modernizacji lub budowy nowych odcinków dróg publicznych;
- renaturyzacja dolin rzecznych (odbudowa roślinności dolinowej, utworzenie zatok porośniętych roślinnością wodno-błotną w brzegach w końcowych odcinkach rowów odprowadzających wodę do rzeki z użytków rolnych (filtr zatrzymujący związki azotu i fosforu);
- urozmaicenie biegu rzek, odtworzenie zróżnicowania układu pionowego rzek, tworzenie nowych, małych akwenów na terenach zalewowych i w korycie, tworzenie stref ekotonów (pasów roślinności brzegowej na granicy pól i użytków zielonych w dolinie zabezpieczających przed dopływem nawozów i środków chemicznej ochrony roślin spłukiwanych przez wody opadowe itp.).

Hydrosfera

Wody powierzchniowe to najbardziej zanieczyszczony komponent środowiska przyrodniczego gminy, dlatego główne działania w tej materii powinny być skupione na ochronie den dolin rzecznych. Doliny rzeczne powinny być strefą zasilania ekologicznego

oraz pełnić funkcje ochronne przed powodzią. Postuluje się ochronę den dolin rzecznych przed zagospodarowaniem niezgodnym z ich naturalnymi predyspozycjami i wiodącą funkcją ekologiczną. Podstawową zasadą jest ochrona biologicznej struktury dolin oraz ich użytkowanie podporządkowane wymogom ochronnym. Układ dolinny w obszarze gminy obejmuje doliny rzek: Sołokiji, Wieprza wraz z Dopytywem z Szarowoli, Huczwy oraz Siklawy – Kanał Hopkie. Ze względu na konieczność ochrony ekosystemów wodnych, rygorystycznej ochronie powinny podlegać zwłaszcza rodzime typy zadrzewień łęgowych.

W odniesieniu do rzek i ich dolin zakłada się:

- utrzymanie koryt w stanie naturalnym (zakaz wyprostowywania koryt rzecznych), konserwacja i odmulanie koryt rzek;
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzek za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym;
- zakaz odprowadzania do wód i gruntu nie oczyszczonych ścieków, składowania odpadów, obowiązek eliminacji ognisk zanieczyszczeń;
- kształtowanie biologicznej obudowy rzek, zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strony brzegowej rzek, za wyjątkiem przypadków służących konserwacji i działaniom przeciwpowodziowym.

Przywiązuje się duże znaczenie do ochrony wszystkich istniejących zbiorników wodnych: stawów, oczek wodnych, sadzawek, torfianek. Wymagana jest integralna ochrona ekosystemów wód stojących, tj. zarówno czystości wód i ukształtowania pobrzeży zbiorników, jak i roślinności i fauny związanych z tymi zbiornikami. Realizacja ewentualnych budowli i urządzeń hydrotechnicznych służyć powinna retencji wód lub zabezpieczeniu przeciwpowodziowym oraz gospodarce rybackiej powiązanej z zagospodarowaniem rekreacyjnym. Zaleca się kształtowanie wokół zbiorników zadarnionych i zadrzewionych stref brzegowych, umożliwiających ich wykorzystanie dla celów rekreacyjnych.

Wody podziemne są tym elementem środowiska naturalnego, którego jakość zależy od stanu czystości powierzchni ziemi, gruntów, powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych, a przede wszystkim od ilości i rodzaju wprowadzanych do ziemi ścieków i gromadzonych na niej odpadów.

Ograniczenie zagrożeń hydrosfery należy realizować poprzez:

- ochronę przed antropopresją doliny rzek i mniejszych cieków;
- rozwój retencji powierzchniowej i podziemnej poprzez zwiększanie lesistości lub kształtowanie zadrzewień oraz retencję wód w zbiornikach dolinowych;
- likwidację strat wody na sieciach wodociągowych i racjonalizację zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego;

- rozbudowę systemów zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmującego wszystkie tereny osadnicze;
- budowę przydomowych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na ścieki w zabudowie rozproszonej;
- wdrożenie systemu nadzoru nad funkcjonowaniem indywidualnych obiektów gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- budowę płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących bezściółkową hodowlę zwierząt;
- wykluczenie składowania soli, nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi;
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych.

Powierzchnia ziemi i gleby

Ochronę powierzchni ziemi oraz gleb należy realizować poprzez:

- zalesienie gruntów marginalnych dla rolnictwa, w szczególności w obszarach wskazanych na rysunku studium;
- zakładanie pasów zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, na liniach spływu wód;
- zmianę układu pól i dróg dojazdowych do pól na poprzecznostokowy;
- projektowanie ewentualnych scaleń z uwzględnieniem potrzeb ochrony przyrody;
- w gospodarstwach rolnych z produkcją zwierzęcą prowadzenie jej zgodnie z wymogiem ustawowymi i prawem wspólnotowym;
- likwidację i rekultywację nielegalnych wysypisk odpadów, czy terenów poeksploatacyjnych;
- renaturyzację gleb poprzez wapnowanie, nawożenie i odpowiednie procesy agrotechniczne;
- ze względu na ochronę zaplecza żywnościowego rejonu przeznaczanie pod zabudowę w pierwszej kolejności nieużytków i gruntów najniższych klas bonitacyjnych;
- na obszarach gleb chronionych (I - III klasy bonitacyjnej) stanowiących podstawę rozwoju intensywnej produkcji rolniczej, zalecane jest w planie miejscowym lub jego zmianie lokalizowanie zabudowy związanej z produkcją rolną, hodowlaną, ogrodnictwem, leśną, rybacką.

Powietrze

Poprawę czystości powietrza oraz ograniczenie zagrożeń atmosfery zapewni:

- popularyzacja OZE - energii ze źródeł odnawialnych (lokalne wytwarzanie prądu z energii słonecznej, wiatru i biomasy) - i propagowanie paliw niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii;
- rozbudowę sieci gazowej i zwiększanie dostępu do paliwa gazowego, który jest paliwem mniej szkodliwym – zamiana węgla na gaz (szczególnie w budynkach mieszkalnych);
- wymianę niskosprawnych i nieekologicznych węglowych źródeł ciepła na nowoczesne proekologiczne kotły;
- kompleks działań zmniejszających zużycie energii w obiektach poprzez prace termorenowacyjne (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie ścian, ocieplenie stropodachów, modernizację instalacji grzewczych i wymiana kotłów grzewczych – wewnętrznego, centralnego ogrzewania budynków z uwzględnieniem automatycznej regulacji, itp.);
- wprowadzenie monitoringu energetycznego budynków publicznych (w tym audyty energetyczne);
- wymiana oświetlenia ulicznego na energooszczędne;
- kształtowanie zabudowy w sposób umożliwiający przewietrzanie;
- poprawa struktury biocenotycznej obszaru i zdolności pochłaniania dwutlenku węgla przez zbiorowiska roślinne, szczególnie leśne;
- odtwarzanie zadrzewień przydrożnych oraz tworzenie enklaw zieleni publicznej w obszarach zabudowanych.

Klimat akustyczny

Hałas jest jednym z podstawowych i wykazujących tendencję wzrostową zagrożeń środowiska przyrodniczego. W gminie największe zagrożenia występują wzdłuż drogi krajowej oraz drogi wojewódzkiej.

Podstawowymi zadaniami ochronnymi w tym względzie są:

- przestrzeganie zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi krajowej, ale także i innych dróg wojewódzkiej, powiatowych i gminnych, zachowując odpowiednią strefę wolną od zabudowy w zależności od klasy drogi,
- przestrzeganie zasad lokalizacji przemysłu i rzemiosła mogących wywoływać uciążliwości akustyczne w stosunku do zabudowy mieszkaniowej,
- stosowania nowoczesnych maszyn i urządzeń służących do produkcji rolnej, w szczególności stanowiących wyposażenie budynków (w szczególności urządzenia wentylacyjne, suszarnie itp.).

Kopaliny

Eksploatację kopalin uznaje się za jeden z czynników aktywizacji gospodarczej gminy, pod warunkiem, iż nie przekreśli ona walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, a także nie będzie uciążliwa dla obszarów przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności zabudowę mieszkaniową. Dalsza gospodarka zasobami naturalnymi gminy oraz otwieranie nowych kopalń powinny odpowiadać następującym rygorom:

- dopuszcza się eksploatację złóż z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska naturalnego i przyrody,
- zakłada się kontynuację eksploatacji złóż w kopalniach istniejących w oparciu o wydane koncesje oraz na obszarach wskazanych w studium jako tereny powierzchniowej eksploatacji,
- Złóża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących, w związku z czym do czasu skreślenia z bilansu kopalin i wykreślenia z rejestru Państwowego Instytutu Geologicznego w pierwszej kolejności obowiązuje racjonalne i zgodne z przepisami zagospodarowanie złoża kopalin, a w następnej kolejności po rekultywacji na przeznaczenie docelowe tego terenu określone w części graficznej studium.
- uznaje się za niezbędną sukcesywną rekultywację eksploatowanych złóż, w tym także tych, których eksploatacja została zaniechana.

Wykluczone jest tworzenie dzikich wysypisk w wyrobiskach poeksploatacyjnych, w tym celu konieczne jest prowadzenie monitoringu w tym zakresie.

Strefy ochronne ujęć wody

W celu zapewnienia jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności oraz zaopatrzenia zakładów ustanawia się strefy ochronne ujęć wody. Zasady gospodarowania w strefach ochronnych ujęć wody zawarte są w decyzjach ustanawiających wyłącznie teren ochrony bezpośredniej.

Co do zasady, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, na terenie strefy ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Na terenie ochrony bezpośredniej należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- 2) zagospodarować teren zielenią,

- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- 4) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Historyczny układ urbanistyczny oraz tradycyjna zabudowa stanowią znaczący atut dla rozwoju gospodarczego, turystyki i rekreacji miejscowości. W skali całej gminy przyjmuje się następujące zasady dotyczące ochrony krajobrazu:

- utrzymanie i skali poszczególnych miejscowości gminy, zachowanie historycznego układu głównych dróg,
- utrzymanie dotychczasowego użytkowania gruntów w dolinach, w charakterze łąk i pastwisk, dążenie do przywrócenia koszenia łąk w celu pozyskania paszy dla zwierząt, dążenie do zwiększenia retencji wodnej w dolinie rzeki poprzez realizację zbiorników retencyjnych, stawów, rozlewisk,
- dążenie do zwiększenia lesistości gminy, w szczególności zalesianie gruntów wskazanych na rysunku studium oraz gruntów V i VI klasy bonitacyjnej oraz gruntów lepszych klas niewykorzystywanych rolniczo, na których następuje naturalna sukcesja leśna,
- tworzenie zadrzewień śródpolnych, kształtowanie roślinności nadrzecznej oraz zieleni w terenach zurbanizowanych, retencja wód powierzchniowych itp.;
- uzupełnienie zagospodarowania o obiekty rekreacyjne i służące wypoczynkowi, poprzez urządzenie terenów sportu i rekreacji o charakterze przestrzeni publicznej;

Gmina Tomaszów Lubelski nie jest gminą uzdrowiskową, na terenie gminy nie ma ustanowionych stref ochrony uzdrowiskowej.

21. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obiekty i obszary zabytkowe znajdujące się na terenie gminy Tomaszów Lubelski zostały opisane w rozdziale 5.4.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie występują dobra kultury współczesnej.

21.1 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

W przypadku realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków lub włączonymi do gminnej ewidencji zabytków, w tym także inwestycji prowadzonych w obrębach stanowisk archeologicznych,

istnieje obowiązek uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwoleń, uzgodnień i opinii określonych odrębnymi przepisami prawa.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Obowiązuje ochrona zabytków nieruchomych i zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

W odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca: prace remontowe, modernizacyjne, porządkowe, wtórne podziały terenu, budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wycinkę drzew, wymaga uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wielkokubaturowych i dysharmonizujących w najbliższym otoczeniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Ponadto w stosunku do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków zaleca się:

- maksymalne zachowanie substancji zabytkowej, jej gabarytów, układu kompozycyjnego i przestrzennego oraz dominant, akcentów architektonicznych, ekspozycji w krajobrazie,
- w miarę możliwości jak najpełniejsze zachowanie historycznych podziałów działek,
- usunięcie obiektów dysharmonijnych lub ich przekształcenie zgodnie z walorami obiektów podlegających ochronie,
- dostosowanie do wymogów konserwatorskich inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania obiektów i obszarów objętych ochroną,
- ochrona historycznego drzewostanu.

Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków posiadają one cenne walory architektoniczne, historyczne i kulturowe, tworzą tożsamość kulturową gminy i stanowią o jej odrębności. Ochrona polega na usankcjonowaniu ich w strukturze zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określenia zasad i działań, które zapewniają prawidłową ochronę i funkcjonowanie obiektu (obszaru) zabytkowego.

W odniesieniu do zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zaleca się:

- zachowanie istniejących elementów historycznych i substancji architektonicznej – ich ochrona i konserwacja,

- zachowanie historycznych podziałów działek,
- dokonywanie zmian w substancji zabytkowej lub strukturze przestrzennej może być dokonywana jedynie w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
- ochrona historycznego drzewostanu,
- zapewnienie prawidłowej ekspozycji obiektu (obszaru) zabytkowego;

W stosunku do obiektów i obszarów nie wpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków pozwolenie budowlane wydaje właściwy organ budowlany w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Stanowiska archeologiczne na terenie gminy Tomaszów Lubelski ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Podczas realizacji robót ziemnych związanych z inwestycjami w obrębie wskazanych obszarów i stanowisk archeologicznych należy prowadzić badania archeologiczne w zakresie inwestycji. Wykonanie czynności badawczych należy powierzyć uprawnionemu specjalście archeologowi. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać odrębne zezwolenie właściwego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na całym obszarze gminy obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć obiektów ziemnych i ruchomych zabytków archeologicznych oraz znalezisk, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi (np.: monety historyczne; metalowe narzędzia i elementy uzbrojenia; ozdoby pradziejowe wykonane z bursztynu, szkła i metali szlachetnych; fragmenty pradziejowych naczyń glinianych; narzędzia krzemienne i kamienne; mieszkalne, gospodarcze i osadowe objekty ziemne oraz groby). W przypadku odkrycia wymienionych wyżej zabytków należy zabezpieczyć znalezisko i miejsce jego odkrycia, wstrzymać roboty prowadzone w miejscu odkrycia oraz bezzwłocznie powiadomić o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Kontynuacja robót ziemnych będzie możliwa pod nadzorem archeologicznym, po wcześniejszym wykonaniu archeologicznych badań ratowniczych, a na prace archeologiczne należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.

Zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Obowiązuje ochrona zabytków nieruchomych i zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

W odniesieniu do zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zaleca się:

- zachowanie istniejących elementów historycznych i substancji architektonicznej – ich ochrona i konserwacja,

- zapewnienie prawidłowej ekspozycji obiektu (obszaru) zabytkowego,
- ochrona historycznego drzewostanu.

Ochronie i zachowaniu podlegają także historyczne kapliczki, figury i krzyże przydrożne, wraz z drzewostanem w ich otoczeniu.

22. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Komunikacja samochodowa

W granicach administracyjnych gminy ustalony jest przebieg następujących ciągów dróg:

- 1) droga krajowa nr 17. Droga ta jest zaliczona do klasy GP – główna ruchu przyspieszonego. Parametry techniczne i użytkowe, w tym szerokość pasa drogowego, należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
- 2) droga ekspresowa S17 na odcinku obwodnicy miasta Tomaszów Lubelski a także realizowane fragmenty tej drogi na odcinkach: Zamość (węzeł „Zamość Południe”) – Tomaszów Lubelski (początek obwodnicy i Tomaszów Lubelski (koniec obwodnicy) – Hrebenne (początek obwodnicy). Parametry techniczne i użytkowe, w tym szerokość pasa drogowego, oraz usytuowanie obiektów budowlanych należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Dostępność komunikacyjna budowanej drogi ekspresowej S17 będzie możliwa wyłącznie poprzez węzły drogowe. Stosowanie zjazdów na drodze klasy S jest zabronione.

W miejscowym planie należy zapewnić obsługę komunikacyjną terenów przyległych do S-17 w oparciu o sieć dróg niższych kategorii. Lokalna obsługa komunikacyjna nieruchomości, które przylegają do drogi będzie się odbywała dodatkowymi jezdniami usytuowanymi w pasie drogowym drogi S17.

Podziały nieruchomości położonych przy drodze S17 muszą być zgodne z przepisami szczególnymi, w tym zakresie, prawem miejscowym.

Przy drodze S17 istnieje możliwość lokalizowania Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP)

- 3) drogi wojewódzkie
 - nr 850 relacji Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów;
 - nr 853 relacji Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski.

Drogi wojewódzkie na terenie gminy Tomaszów Lubelski mają parametry techniczne i użytkowe właściwe dla dróg klasy G (główna).

Parametry techniczne i użytkowe, w tym szerokość pasa drogowego, należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg wojewódzkich powinna odbywać się za pośrednictwem istniejących zjazdów i dróg niższych kategorii z możliwością lokalizowania nowych bezpośrednich zjazdów z dróg wojewódzkich.

- 4) Dla dróg powiatowych w granicach gminy Tomaszów Lubelski szerokość rezerwowanego terenu pasa drogowego powinna być przyjmowana zgodnie z przepisami. Drogi powiatowe, których odcinki nie są jeszcze ustalone na gruncie, mogą mieć trasę przebiegu wyznaczoną na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w sposób wskazany na rysunku studium, a także w sposób odbiegający od przebiegu wskazanego na rysunku studium.
- 5) Uzupełnieniem sieci drogowej są drogi gminne. Utrzymuje się dotychczasową funkcję dróg gminnych z rozbudową układu wskazaną przez gminę Tomaszów Lubelski. Proponuje się sukcesywną poprawę techniczną i funkcjonalną układu dróg lokalnych z jego rozbudową oraz możliwością przebudowy, w szczególności w obszarze terenów zainwestowanych i przewidzianych do rozwoju przestrzennego gminy. Rozbudowa układu dróg gminnych oznacza dopuszczenie wyznaczania w planach miejscowych nowych dróg gminnych, które nie zostały wskazane na rysunku studium, a które są niezbędne dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności terenów przeznaczonych pod zabudowę lub realizacji lokalnych powiązań komunikacyjnych pomiędzy sąsiednimi miejscowościami. Przebudowa układu komunikacyjnego oznacza możliwość poprowadzenia drogi gminnej wskazanej w studium w alternatywnym przebiegu.

Drogi gminne powinny być realizowane jako drogi klasy D – dojazdowe lub L – lokalne. Szerokości w liniach rozgraniczających dróg gminnych powinny spełniać wymogi wynikające z przepisów.

- 6) Dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych dodatkowych dróg, nie wskazanych na rysunku studium, w tym dróg wewnętrznych oraz pieszych i rowerowych ciągów komunikacyjnych. Szerokości dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych do określania na etapie sporządzania planów miejscowych.
- 7) Możliwe jest w planie miejscowym bądź jego zmianie podniesienie rangi dróg wewnętrznych, dojazdowych i gminnych niepublicznych na drogi gminne publiczne w zależności od zapotrzebowania obsługi komunikacyjnej terenów budowlanych.
- 8) Wzdłuż dróg można wskazać lokalizację kanału technologicznego o szerokości umożliwiającej zmieszczenie w nim infrastruktury technicznej związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą. Przebieg kanału technologicznego

- lokalizowanego w pasach drogowych lub poza pasami drogowymi dróg należy uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- 9) Studium przewiduje docelowo dążenie do utwardzenia nawierzchni wszystkich dróg, w tym także dróg powiatowych oraz dróg gminnych, a także realizację wszelkich obiektów inżynierskich na trasach przebiegu dróg, niezbędnych dla stworzenia, zachowania i poprawy powiązań komunikacyjnych.
 - 10) Minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami. Budynek przeznaczony na stały pobyt ludzi powinny być lokalizowane poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym, a w przypadku braku możliwości lokalizowania budynków w taki sposób, należy zastosować środki zabezpieczające budynek lub zmniejszające uciążliwości ze strony dróg.
 - 11) W zakresie urządzeń obsługujących komunikację samochodową, na terenie gminy dopuszcza się lokalizowanie nowych obiektów i urządzeń komunikacji samochodowej, przy czym wymagane jest zachowanie minimalnych odległości między zjazdami sąsiadujących stacji paliw na drogach poszczególnych klas, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
 - 12) W obrębie terenów zainwestowania należy wyznaczać parkingi o liczbie stanowisk pokrywających potrzeby istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów. Należy przy tym uwzględniać wymagania i potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami o których mowa w przepisach odrębnych.
 - 13) W obrębie gminy istnieje możliwość realizacji podsystemu rowerowego niewskazanego rysunkiem studium. Na odcinkach szlaku rowerowego pokrywających się z drogami publicznymi wskazane jest wyznaczenie drogi dla rowerów (w rozumieniu prawa o ruchu drogowym), zamiast prowadzenia szlaku rowerowego częścią drogi przeznaczoną dla pojazdów samochodowych.

Komunikacja kolejowa

Przez teren gminy nie przebiegają żadne szlaki kolejowe. Teren gminy brany jest pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych przewidzianych do realizacji dla zadania „Budowa linii kolejowych nr 54 Trawniki – Krasnystaw i nr 56 Wólka Orłowska – Zamość – Tomaszów Lubelski – Bełżec”, jednak w chwili obecnej nie ma ustalonych lokalizacji inwestycji.

Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

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

- rozszerzenie zasięgu obsługi grupowych wodociągów wiejskich na obszarze istniejącego i planowanego zainwestowania obszaru gminy,
- rozbudowę i modernizację wodociągów grupowych warunkującą poprawę niezawodności dostawy wody do poszczególnych odbiorców oraz poprawę zabezpieczenia przeciwpożarowego na obszarze gminy poprzez utrzymanie dobrego stanu technicznego sieci oraz zapewnienie wystarczającej wydajności głównych ujęć wody oraz ujęć zapasowych,
- racjonalne zagospodarowanie udokumentowanych zasobów wód podziemnych poprzez stworzenie warunków dla właściwej ochrony jakości i ilości wód pobieranych z ujęć na obszarze gminy,
- preferowanie polityki zmierzającej do racjonalnego wykorzystywania wody dla celów produkcyjnych (eliminowanie technologii wodochłonnych),
- zakłada się, że w przyszłości podstawowe znaczenie w zaopatrzeniu gminy w wodę będą spełniały istniejące grupowe wodociągi wiejskie, które umożliwią poprawę standardów zaopatrzenia w wodę na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, zabezpieczając wymaganą ilość wody i jej jakość; wodociągi te zmniejszą także zagrożenia pożarowe na obszarze gminy; w studium przewiduje się adaptację oraz dalszy rozwój istniejących wodociągów grupowych poprzez ich rozbudowę, które obejmą swoim zasięgiem obsługi wszystkie miejscowości na obszarze gminy;
- ochrona ujęć wód podziemnych poprzez respektowanie ustaleń zawartych w decyzjach dotyczących ich ochrony,
- dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody dla przedsięwzięć wymagających specjalnego sposobu zaopatrzenia (związanych ze specyficzną działalnością gospodarczą lub rolniczą);
- dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usługi i przemysł należy zapewnić wodę do do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych.

- dla zabudowy położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych i zakładów położonych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni kopanych lub wierconych;
- dopuszcza się lokalizacje urządzeń zaopatrzenia w wodę nie oznaczonych na rysunku studium w sposób nie kolidujący z wiodącą funkcją danego terenu.

Odprowadzanie ścieków

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

- doprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków w Tomaszowie Lubelskim,
- dopuszcza się lokalizacje urządzeń odprowadzania ścieków nie oznaczonych na rysunku studium w sposób nie kolidujący z wiodącą funkcją danego terenu
- poprawę standardów odprowadzania ścieków sanitarnych poprzez rozwój zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej na terenach objętych skoncentrowaną zabudową mieszkaniową i zagrodową oraz rozwój lokalnych systemów kanalizacji sanitarnej wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie lub zbiorniki bezodpływowe na terenach objętych zabudową rozproszoną,
- eliminację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych występujących na obszarze gminy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- na terenach położonych w zasięgu zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, obowiązuje podłączenie nowej zabudowy do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- w terenach będących poza zasięgiem kanalizacji zbiorczej przewiduje się budowę indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.

Zaopatrzenie w ciepło

Ustala się, że źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być paliwa niskoemisyjne. Niezbędne jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych oraz zastosowanie technologii zapewniających minimalizowanie emisji gazów i pyłów do powietrza. Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejącej sieci ciepłowniczej i utrzymanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w ciepło. Wskazane jest korzystanie z odnawialnych źródeł energii w celu uzyskania energii cieplnej (kolektory słoneczne, siłownie wiatrowe, pompy ciepła, piece na biomasę i inne).

Gazownictwo

Przez teren gminy Tomaszów Lubelski przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia Dn 200 z Lubaczowa do Zamościa i Krasnegostawu. W okolicach Rogóżna Kolonii znajduje się odgałęzienie gazociągu w kierunku wschodnim do stacji redukcyjnej gazu położonej w Rogóźnie. W rejonie wsi Pasieka znajduje się odgałęzienie gazociągu w kierunku wschodnim do stacji redukcyjnej gazu położonej w Łaszczówce Kolonii.

Należy sukcesywnie dążyć do zwiększania liczby obiektów podłączonych i korzystających z gazu przewodowego, w szczególności do ogrzewania budynków.

Istnieje możliwość przebudowy i modernizacji istniejących sieci oraz budowy nowych sieci gazowych. Istniejące sieci średniego ciśnienia należy rozbudować w zależności od potrzeb lokalnych. W strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

Budowa infrastruktury podziemnej oraz elementów zagospodarowania terenu powinno odbywać się w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącej infrastruktury gazowniczej.

Należy utrzymać strefy bezpieczeństwa wzdłuż istniejących przebiegów sieci gazu. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Projektowanie obiektów budowlanych na obszarze gminy w sąsiedztwie gazociągów należy realizować z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Gospodarka odpadami stałymi

Przewiduje się usuwanie odpadów poprzez zorganizowany system zbiórki i segregacji odpadów komunalnych. Odpady z terenu gminy zagospodarowane zostaną przez Zakłady Zagospodarowania Odpadów Komunalnych w miejscowościach: Korczów gm. Biłgoraj, Łasków gm. Mircze i Dębowiec gm. Skierbieszów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Należy stosować szczegółowe zasady zawarte w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Tomaszów Lubelski”.

Ustala się, że zmieszane odpady komunalne i odpady zbierane selektywnie będą odbierane u źródła bezpośrednio z nieruchomości. Odpady biodegradowalne oraz odpady zielone powstające w wyniku pielęgnacji zieleni na terenie nieruchomości mogą być kompostowane w przydomowych kompostownikach. Posegregowane odpady komunalne można oddawać do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Elektroenergetyka

Adaptuje się istniejące linie energetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV z możliwością ich modernizacji i przebudowy. Rezerwuje się pas terenu wolny od zabudowy dla linii wysokiego napięcia 110 kV.

Jako podstawę zaopatrzenia wsi w energię elektryczną ustala się system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym. W miarę potrzeb istnieje możliwość lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych.

Zasilanie zabudowy mieszkaniowej usługowej oraz gospodarstw rolnych na terenach wiejskich odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z możliwością zastosowania również stacji wewnętrznych.

Sieć niskiego napięcia na terenach wiejskich przewidziano w wykonaniu napowietrznym, a w strefach zwartej zabudowy przewiduje się sieć napowietrzną lub kablową.

Lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w normach branżowych, przy zachowaniu odpowiednich odległości.

Strefa wolna od zabudowy wynosi:

- dla linii napowietrznej WN 110 kV – pas 36 m (po 18 m od osi linii),
- dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznej nN 0,4kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2 m (po 1,0 m od osi linii)
- dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1 m (po 0,5 m od osi linii).

W przypadku linii WN 110 kV szerokość strefy wolnej od zabudowy określono dla budynków mieszkalnych. Dla budynków gospodarczych oraz niemieszkalnych w których czasowo mogą przebywać ludzie, dopuszcza się uzgodnienia indywidualne.

Strefa wolna od nasadzeń (zalesień) drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych wynosi:

- dla linii napowietrznych WN 110 kV – pas o szerokości 20 m (po 10 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN 15 kV – pas o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN 15 kV oraz nN 04, kV – pas o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii).

W pozostawionym pasie dopuszcza się sadzenie pod linią drzew nie przekraczających wysokości 2 m oraz pozostawienie powierzchni niezalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa.

Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy sieci elektroenergetycznej poprzez:

- w miarę wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną dopuszcza się prowadzenie nowych odcinków linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia nie wskazanych na rysunku studium,
- budowę nowych stacji transformatorowych w miejscach nie wskazanych na rysunku studium,
- zmianę przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- likwidację zbędnych odcinków linii oraz zbędnych urządzeń elektroenergetycznych,
- przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe.

Telekomunikacja

Celem poprawienia dostępności i jakości usług telekomunikacyjnych należy dążyć do:

- lokalizacji sieci telekomunikacyjnej zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
- objęcia terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemem sieci internetowych;
- rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (bezprzewodowych i przewodowych), stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie;
- stopniowej likwidacji napowietrznych linii telefonicznych na rzecz sieci podziemnych.

23. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Określenie potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, należy do głównych zadań studium, mają one bowiem kluczowe znaczenie dla warunków życia mieszkańców i funkcjonowania gminy.

W studium adaptuje się tereny przeznaczone na lokalizację inwestycji celu publicznego, w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, aktualnie wykorzystywane na ten cel. Na wyznaczonych terenach przewiduje się poprawę warunków funkcjonowania, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury społecznej i technicznej oraz urządzeń i sieci infrastruktury, co pozwoli na poprawę ich dostępności, korzystniejszą organizację przestrzenną obsługi i standardu życia ludności.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje:

- usługi administracji, usługi oświaty, kultury, zdrowia, opiekuńczo – wychowawcze, łączności, sportu, rekreacji i wypoczynku, opieki społecznej, placówki szkolno –

wychowawcze, a także usługi pocztowe realizowane przez operatora publicznego, obiekty bezpieczeństwa publicznego;

- modernizację i rozbudowę dróg gminnych i ścieżek rowerowych;
- budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej: wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, gazociągi, telekomunikacja;
- ochronę nieruchomości i obiektów stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury;
- utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska.

W przypadku likwidacji usług publicznych, tereny i obiekty mogą być przeznaczone na inne usługi nieuciążliwe o charakterze zarówno publicznym jak i komercyjnym lub zostać zagospodarowane w taki sposób, jaki przeważa w bezpośrednim sąsiedztwie terenu. Obszary takie mogą zostać uzupełnione zielenią publiczną, komunikacją drogową, obiektami infrastruktury technicznej, parkingami ogólnodostępnymi – w zależności od potrzeb społeczności lokalnej.

24. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uwzględnione jest przewidziane do realizacji na terenie gminy Tomaszów Lubelski następujące zadanie służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu wojewódzkim:

- rozbudowa drogi nr 850 Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów od km 0+042 do km 5+600 oraz od km 8+000 do km 10+200,
- rozbudowa drogi nr 853 Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski (na odc. 3,5km na terenie gm Tomaszów Lubelski).

Ponadto na obszarze gminy identyfikuje się zadania inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa drogi ekspresowej S17 gr. województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne – Gr. państwa (obwodnica Tomaszowa Lubelskiego),
- budowa linii kV Chełm – Mokre – Jarosław,
- odbudowa koryta rzeki Wieprz w km 295+000 – 303+200 – gm Tarnawatka i Tomaszów Lubelski.

25. 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

Obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów odrębnych w przypadku utworzenia parku kulturowego – obowiązek ten wynika z art. 16 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie utworzono i nie planuje się utworzenia parku kulturowego.

Studium nie wyznacza obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie ma obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Obszarami przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych.

Do obszarów przestrzeni publicznej należą: ogólnie dostępne tereny zieleni, tereny, miejsca, obiekty turystyki, sportu i rekreacji, kultury, sakralne, jak: parki, skwery, miejsca uczczenia pamięci, cmentarze, świetlice, domy kultury, miejsca ekspozycji, wystawy, muzea, kościoły, z bezpośrednim otoczeniem.

Na terenie gminy nie zachodzi konieczność sporządzania miejscowego planu dla przestrzeni publicznych. Główne kierunki działań zaś dotyczą dostosowania terenów i obiektów umożliwiających zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności.

26. 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 Tomaszów Lubelski nie posiada pokrycia planami miejscowymi całego obszaru gminy w granicach administracyjnych. Rozwój gospodarczy gminy wymusza wyznaczenie nowych terenów rozwojowych, zarówno w dziedzinie gospodarczej, usługowej, jak i mieszkaniowej. Obszary o szczególnym przeznaczeniu wymagają sporządzenia miejscowych planów, które umożliwią ich prawidłowe zagospodarowanie i funkcjonowanie oraz niezbędną ochronę środowiska.

Rozwój gminy wymaga dokonywania okresowej weryfikacji zmian które dokonują się w zagospodarowaniu przestrzeni. Wynikiem takiej weryfikacji może być określenie potrzeb dokonywania zmian zarówno w studium jak i w planie miejscowym lub opracowania nowych planów miejscowych dla wybranych fragmentów gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, bądź jego zmiana sporządzany będzie wedle rozwoju i potrzeb społeczności lokalnej.

Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, które wymagają stosownej zgody następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskania zgody, wymagają grunty przeznaczane na cele nierolnicze, stanowiące użytki rolne klas I–III, grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa oraz pozostałe grunty leśne. Przeznaczenie tych gruntów na cele inne niż rolne i leśne, wymaga uzyskania zgód właściwych w tym zakresie organów administracji publicznej.

W studium nie określa się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

27. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje tereny służące produkcji rolnej, do których na terenie gminy Tomaszów Lubelski zaliczają się uprawy rolnicze, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska, siedliska rolnicze, rowy, oczka wodne i drogi dojazdowe do pól.

Głównym zadaniem wyznaczonych terenów jest optymalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i większe dostosowanie kierunków produkcji do naturalnych predyspozycji agroklimatycznych obszaru gminy.

Jako generalną zasadę przyjmuje się ochronę przed zabudową kubaturową i pozostawienie jako obszar otwarty ze względów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych.

- Rolnicza przestrzeń produkcyjna gminy jest i powinna pozostać najpowszechniejszym typem użytkowania terenu.
- Dopuszcza się adaptację zlokalizowanych istniejących budynków i obiektów w ramach rozproszonej zabudowy zagrodowej z prawem do ich rozbudowy, remontów, czy wymiany zabudowy. Dopuszcza się przekształcanie istniejących siedlisk rolniczych na cele mieszkaniowe i usługowe.
- W ternach rolniczych dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i uwarunkowań ekofizjograficznych.

Zaleca się następujące zasady ochrony i wykorzystania obszarów:

- zasoby obszaru stanowią podstawę intensywnego i zróżnicowanego rolnictwa - wykorzystanie naturalnych predyspozycji rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

- gospodarka rolna nie może destabilizować środowiska przyrodniczego - wiąże się to głównie z ograniczeniem chemizacji w rolnictwie oraz wdrażanie odpowiednich (proekologicznych) kierunków produkcji rolniczej i agrotechnik,
- intensyfikacja rozwoju produkcji rolnej w obszarach posiadających korzystne uwarunkowania agrotechniczne poprzez wspomaganie przekształceń podnoszących efektywność gospodarstw rolnych (koncentracja ziemi, poprawa struktury agrarnej gminy),
- wykorzystanie dla intensywnej gospodarki rolnej dobrych gleby gminy, uwzględniając jednak jej uwarunkowania przyrodnicze. W gminie są dogodne warunki dla rozwoju rolnictwa ekologicznego, które minimalizuje niekorzystne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i dostarcza zdrowej i świeżej żywności. Wskazane jest utrzymanie mozaiki upraw z preferencjami dla proekologicznych form i metod agrotechnicznych. Celowe jest także poszukiwanie specjalizacji najmniej konfliktowych z polityką ekorozwoju gminy,
- wspomaganie specjalizacji gospodarstw rolnych w kierunkach ekologicznych, związanych z minimalizowaniem użycia środków ochrony roślin i nawozów,
- wprowadzanie i ochrona istniejących zadrzewień i zakrzaczeń miedz, wzbogacanie biologiczne, w tym szpalery we terenach nieużytkowanych rolniczo,
- zwiększanie lesistości gminy, wprowadzanie zalesień gruntów porolnych, terenów zboczowych, skarp, stromizn, wyrobisk, zagłębień terenowych i gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa ze względów ekonomicznych,
- ze względu na wysoką przydatność rolniczą gleb niezbędne jest racjonalne zagospodarowanie terenów przejmowanych na cele pozarolnicze – za konieczne uznać należy skupianie zabudowy,
- użytkowanie dolin rzek i cieków powinno być ściśle kontrolowane i zabezpieczane przed wprowadzaniem funkcji przyrodniczo niewłaściwych, w tym zabudowy; wskazane jest przeznaczanie dolin na zielone podmiejskie obszary otwarte, dopuszcza się realizację zbiorników i oczek wodnych,
- dopuszcza się zagospodarowanie łąk i pastwisk na funkcje sportowo-rekreacyjne, urządzenie ciągów spacerowych i punktów widokowych oraz tras rowerowych,
- dopuszcza się realizację dróg oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej) wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- ochrona systemów melioracyjnych przed zniszczeniem podczas realizacji inwestycji. Zmiana zmeliorowanych użytków rolnych na tereny budowlane wymaga przebudowy urządzeń melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym organem,

Leśna przestrzeń produkcyjna

W lasach przyjmuje się za zasadę politykę zrównoważonej gospodarki leśnej o następujących zasadach zagospodarowania:

- obszary leśne jako węzłowe obszary systemu ekologicznego powinny być traktowane jako trwała ekologiczna i ekonomiczna baza rozwoju gminy;
- prowadzona gospodarka leśna nie powinna uszczuplać walorów ekologicznych kompleksu i być trwale zrównoważona,
- zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych i dróg leśnych na terenach leśnych,
- w głębokich wcięciach użytków rolnych w kompleksy leśne, dla wyrównania granicy, proponuje się tereny do zalesień oznaczone na rysunku studium oraz na V i VI klasach bonitacyjnych gleb,
- w obszarze nieużytków lub gruntów nieefektywnych rolniczo, w szczególności z zainicjowaną sukcesją naturalną, należy dążyć do zwiększenia powierzchni obszarów przeznaczonych do zalesienia,
- wszędzie gdzie możliwe, należy inicjować odnowienia naturalne, nie wykluczając sztucznych nasadzeń, gatunkami pożądanymi w składzie przyszłych drzewostanów,
- niewielkie powierzchnie przewidywanych zalesień pozostawić do sukcesji naturalnej, większe zaś, zalesić gatunkami przewidzianymi w typach gospodarczych,
- tereny leśne w strefach o kluczowej roli dla stabilizacji ekologicznej wyklucza się z procesów zubażania zasobów przyrodniczych,
- adaptuje się istniejącą zabudowę położoną na terenach leśnych z możliwością jej odtwarzania, remontu, odbudowy, rozbudowy i uzupełnienia zabudowy w obrębie siedliska.

28. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Z systemem hydrologicznym wiążą się działania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniony został obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%), wewnątrz którego zawarty jest obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (10%). Wystąpieniem powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na sto lat lub częściej, na terenie gminy, zagrożone są niewielkie obszary od rzek Wieprz i Huczwa.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:

- gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
- lokalizowania nowych cmentarzy.

Zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy Prawo wodne zagospodarowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie może:

- naruszać ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza,
 - naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym,
 - stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków,
 - naruszać funkcjonowania infrastruktury turystycznej,
- utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

Racjonalnie prowadzona polityka przestrzenna na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią powinna być ukierunkowana na niedopuszczenie do zabudowy obiektami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w tym głównie terenów, które w aktualnym stanie faktycznym są niezabudowane.

Dla istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej, usługowej, rozwoju biznesu, znajdujących się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat, dopuszcza się adaptację zrealizowanych budynków z możliwością ich rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania, dopuszcza się realizację nowych budynków nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi np. garaże, magazyny.

W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (10%) zakazuje się lokalizowania nowych budynków.

Dodatkowo ustala się następujące zasady dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:

- dążenie do lokalizacji zabudowy poza wskazanymi obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi,
- pozostawienie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w użytkowaniu łąkowo - wodnym z zakazem zalesiania i zadrzewiania,
- racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych, a także sterowanie przepływami wód,

- zachowanie i tworzenie wszelkich systemów retencji wód, budowa i rozbudowa zbiorników retencyjnych, suchych zbiorników przeciwpowodziowych oraz polderów przeciwpowodziowych,
- poprawa stanu koryta potoków,
- doposażenie gminnych jednostek straży pożarnej, doskonalenie procedur i wyposażenie gminnych formacji obrony cywilnej i osób uczestniczących w procesie zarządzania kryzysowego przeciwdziałaniu klęskom i zagrożeniom.

Obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski Państwowa Służba Geologiczna nie wskazuje żadnych obszarów występowania naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

W przypadku stwierdzenia lokalnych obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych w kształtowaniu zagospodarowania terenów narażonych na aktywizację ruchów masowych ziemi należy uwzględnić:

- ochronę i wprowadzanie zadrzewień, zakrzewień i zadarnień służących biologicznemu stabilizowaniu terenów osuwiskowych,
- ochronę przed zabudową stref krawędziowych i nadkrawędziowych.

29. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Filar ochronny w złożu kopaliny jest to teren, w granicach którego ze względu na ochronę oznaczonych obiektów lub obszarów, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone, albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych obiektów i obszarów.

W obrębie złóż kopalin występujących na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie wyznaczono filarów ochronnych.

30. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie ma zlokalizowanych pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

31. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Rekultywacja i rehabilitacja to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdewastowanym i zdegradowanym poprzez działalność człowieka. Do przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji wskazuje się:

- zdegradowane zabytki architektury i zespoły urbanistyczne poprzez zabiegi przywracające im wartość użytkową jaką jest rewaloryzacja i rewitalizacja, która dosłownie znaczy: przywrócenie do życia, ożywienie,
- wszystkie wyrobiska powstałe po eksploatacji surowców naturalnych poprzez ich rekultywację w kierunkach przewidzianych w studium,
- wymianę, likwidację wyeksploatowanych elementów infrastruktury, jak np. napowietrzne linie elektroenergetyczne (w miarę możliwości rozważyć należy zamianę na linie kablowe), telekomunikacyjne, przewody wodociągowe.

Remediacja to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących ryzyko, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie występują obszary remediacji.

32. Obszary zdegradowane

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć jako obszar zdegradowany w przypadku występowania na nim ponadto co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw;
- 2) środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska;
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowania

infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych;

- 4) technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz nie funkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Bardzo często mylnie rozumiane jest pojęcie „obszar zdegradowany”. W potocznym odbiorze nierzadko utożsamiany jest obszar zdegradowany z terenem zdewastowanym, zniszczonymi budynkami, terenem zaniedbanym. Jednak obszar zdegradowany jest przede wszystkim obszarem w którym występują głównie problemy społeczne. Nie można wykluczyć faktu, że znajdują się na nim tereny zaniedbane lub zniszczone budynki, jednak nie należy utożsamiać tych zjawisk.

Obszar zdegradowany może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic, pod warunkiem stwierdzenia na każdym z podobszarów występowania koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych, o których mowa powyżej. W skład obszaru zdegradowanego mogą wejść zasadniczo obszary zamieszkałe. Możemy mówić o obszarze zdegradowanym w sytuacji, gdy na danym terenie stan kryzysowy występuje nie tylko w odniesieniu do sfery przestrzennej obszaru, ale musi być on związany także ze sferą gospodarczą i społeczną obszaru.

Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Tomaszów Lubelski na lata 2016-2023 jako obszary zdegradowane identyfikuje następujące sołectwa: Górno, Jeziernia, Justynówka, Klekacz, Łaszczówka-Kolonia, Majdan Górny, Majdanek, Ruda Wołoska, Ruda Żelazna, Sabaudia, Typin, Wieprzowe Jezioro. Wiąże się to bezpośrednio z obszarami wprost generującymi zidentyfikowane problemy, zarówno społeczne jak również problemy bezpośrednio związane z brakiem rozwoju gospodarczego, czynnikami środowiskowym oraz przestrzenno-funkcjonalnymi.

W wyniku przeprowadzonej analizy wskaźnikowej oraz badań ilościowych i jakościowych, wyżej wymienione sołectwa znalazły się w sytuacji kryzysowej pod względem społecznym jak również osiągnęły stan kryzysowy w jednej z pozostałych sfer poddanych diagnozie osiągając tym samym najwyższy wskaźnik syntetyczny dla wszystkich problemów ujętych w diagnozie. Ponadto spełniają warunek powierzchniowy (nieprzekraczający 20% powierzchni Gminy Tomaszów Lubelski) oraz ilościowy (nie przekraczający 30% liczby ludności Gminy Tomaszów Lubelski). Dodatkowo sołectwa te na podstawie informacji

wynikających z przeprowadzonej ankiety znajdują się również w najgorszej sytuacji wg. respondentów – największa liczba osób wybrała odpowiedzi „wysokie zagrożenie problemem”.

W granicach obszaru zdegradowanego został wyznaczony obszar rewitalizacji składający się z następujących sołectw: Górno, Justynówka, Klekacz, Majdan Górny, Majdanek, Ruda Żelazna, Sabaudia, Wieprzowe Jezioro. Jest to obszar o istotnym znaczeniu dla rozwoju Gminy. Obszar rewitalizacji wpisuje się w strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy, z uwzględnieniem społecznych więzi sąsiedzkich i kulturowych. Działania przeprowadzone na terenie rewitalizowanym jednocześnie będą służyć poprawie sytuacji społeczności przyległego obszaru zdegradowanego.

Działania rewitalizacyjne we wszystkich sferach równocześnie przyczynią się do wyprowadzenia z kryzysu społeczności zamieszkującej wyznaczony obszar rewitalizacji, pomogą odzyskać istniejące dawniej funkcje tego obszaru i wykreować powstanie nowych funkcji, zgodnych z aktualnymi potrzebami mieszkańców.

33. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Przez tereny zamknięte, zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne, rozumie się tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie występują tereny zamknięte, ani ich strefy ochronne.

34. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Gmina Tomaszów Lubelski posiada korzystne warunki do lokalizowania urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych. Uwarunkowania przestrzenne, ukształtowanie terenu oraz struktura osadnicza gminy i znaczny obszar bez istniejącej zabudowy mieszkaniowej stwarzają warunki do lokalizacji zarówno energetyki wiatrowej, słonecznej jak i opartej na biogazie.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski zlokalizowane są tereny istniejących elektrowni wiatrowych wraz z granicą obszaru z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej od istniejących elektrowni wiatrowych.

Adaptuje się istniejące elektrownie wiatrowe z możliwością remontów, modernizacji istniejących turbin wiatrowych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. W terenach lokalizacji elektrowni wiatrowych zagospodarowanie powinno uwzględnić stosowanie takich parametry pracy elektrowni wiatrowej, aby nie spowodować uciążliwości w zakresie hałasu, w zakresie promieniowania niejonizującego, emisji zanieczyszczeń oraz wibracji dla

terenów wyznaczonych w planie i terenów sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę i na pobyt stały ludzi. Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametru wiatru w ramach infrastruktury technicznej towarzyszącej elektrowni wiatrowej.

W Studium wyznacza się obszary potencjalnie predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Przewiduje się w nich lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 500 kW ze wskazaniem na tworzenie farm fotowoltaicznych. Możliwa jest lokalizacja innych urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (elektrownie wiatrowe, biogazownie), po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych. Plan miejscowy rozstrzygnie o rodzaju urządzeń oraz konkretnych lokalizacjach inwestycji po uwzględnieniu przepisów odrębnych, w tym przepisów obowiązujących w obszarach chronionych.

W obszarach położonych w granicach obszaru Natura 2000 mogą być realizowane przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszaru.

W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, określi plan miejscowy dla konkretnej inwestycji. Nie może ona wykraczać poza obszary potencjalnie predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wyznaczone w Studium.

W planach miejscowych należy uwzględnić minimalną strefę 700m, od istniejących elektrowni wiatrowych, w której należy ustalić zakaz lokalizacji nowych terenów z funkcją mieszkalną.

Dla lokalizowanych elektrowni fotowoltaicznych:

- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.
- lokalizacja paneli fotowoltaicznych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w polskich normach;
- na etapie sporządzania planu miejscowego wskazana jest potrzeba wygospodarowania wolnych przestrzeni pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy panelami

fotowoltaicznymi, celem umożliwiania migracji fauny i flory, jak również zachowania bioróżnorodności tych terenów;

– wskazane jest zachowanie co najmniej 50 m wolnych przestrzeni od lasów.

W przypadku lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznych.

Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN 110 kV – 11 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych SN 15 kV – 7 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych nN 0,4kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii kablowej SN i nN – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

We wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń służących do wykorzystania energii promieniowania słonecznego oraz wiatru na potrzeby gospodarstw domowych, gospodarstw rolnych oraz prowadzonej działalności gospodarczej w formie mikroinstalacji z dopuszczeniem kierowania nadwyżek wyprodukowanej energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej (tzw. instalacje prosumenckie).

35. Określenie obszarów na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski nie przewiduje się terenów, na których dopuszczone będzie rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM

Podstawę opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski” stanowi Uchwała Nr IX/74/2019 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski.

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wójt sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Studium uchwała rada gminy, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co należy rozumieć w taki sposób, że ustalenia planów miejscowych nie mogą naruszać ustaleń studium.

Studium, zawierające część tekstową i graficzną, składa się z dwóch zasadniczych części. Pierwsza część studium analizuje uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – w której są omawiane naturalne i antropogeniczne elementy związane z zagospodarowaniem przestrzeni gminy. W drugiej części studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego, które zwierają ustalenia odnoszące się poszczególnych zagadnień, wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i omawiają podstawowe zasady kształtowania przyszłego zagospodarowania gminy.

Z punktu widzenia opracowywanych w przyszłości planów miejscowych istotniejsza jest część dotycząca kierunków zagospodarowania przestrzennego, w której są zawarte wytyczne dla projektantów sporządzających akty prawa miejscowego, odnośnie obszarów dla których gmina planuje opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W studium ustalono generalne zasady dotyczące rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i kształtowania zagospodarowania przestrzennego.

Na wstępie w studium przeanalizowano wnioski wynikające z dokumentów nadrzędnych, w tym ze strategii rozwoju województwa lubelskiego, planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego i strategii rozwoju gminy.

Gmina Tomaszów Lubelski znajduje się w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym ośrodków lokalnych – dla obszaru funkcjonalnego miasta Tomaszów Lubelski. MOF Tomaszowa Lubelskiego znajduje się w Obszarze Strategicznej Interwencji – OSI Roztocze.

Plan zagospodarowania województwa lokuje gminę Tomaszów Lubelski w Przygranicznym obszarze funkcjonalnym należącym do obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym. Gmina Tomaszów Lubelski położona jest również w Roztoczańsko-puszczańskim obszarze funkcjonalnym, który jest obszarem funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym. Obejmuje on tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych oraz dużej lesistości.

Gmina Tomaszów Lubelski obecnie nie posiada aktualnej Strategii Rozwoju Gminy. Horyzont czasowy dotychczas funkcjonującej Strategii już się wyczerpał. Była ona przewidziana na lata 2015 – 2020, jednak cele, które były w niej przyjęte nadal są aktualne. Głównym celem jest wzrost jakości życia i zamożności mieszkańców gminy dzięki zapewnieniu spójności terytorialnej poprzez rozwój infrastruktury technicznej, lokalnej gospodarki i kapitału społecznego oraz zwiększeniu znaczenia gminy jako obszaru atrakcyjnego dla inwestycji w sferze mieszkalnictwa i przedsiębiorczości, przy poszanowaniu rolniczego charakteru obszaru.

W Studium położono nacisk na analizę uwarunkowań występujących na obszarze gminy Tomaszów Lubelski. Przeanalizowano uwarunkowania wynikające z położenia geograficznego, administracyjnego, roli gminy w regionie oraz wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Gmina Tomaszów Lubelski jest gminą wiejską, usytuowaną w południowo-wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie tomaszowskim – w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Tomaszów Lubelski, odległości około 32 km od Zamościa. Obejmuje obszar o powierzchni 17 089 ha, co stanowi 11,5% powierzchni powiatu. Liczba ludności wynosi 11 270 osoby zamieszkałe w 26 miejscowościach. Powierzchnia gminy podzielona jest na 29 sołectw.

Większa część gminy należy do Roztocza Środkowego, północno-wschodnia część wchodzi w skład Grzędy Sokalskiej.

Istotnym elementem gospodarki gminy Tomaszów Lubelski jest rolnictwo. Funkcja rolnicza gminy oparta jest o bardzo urodzajne gleby (zwłaszcza we wschodniej części gminy)

i rolnicze tradycje terenu. Na terenie gminy przeważa zabudowa zagrodowa zlokalizowana najczęściej wzdłuż dróg gminnych i powiatowych oraz zabudowa siedliskowa rozproszona na terenach użytków rolnych. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna koncentruje się głównie w pobliżu miasta Tomaszów Lubelski.

Cały analizowany teren znajduje się w obrębie kredowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość).

Na terenie gminy znajdują się korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym stanowiące element pasmowy obszaru o nadrzędnej funkcji przyrodniczej. Znajdują się tu również kluczowe w skali krajowej i regionalnej ekosystemy leśne cechujące się dużym stopniem naturalności.

Szczególne walory przyrodnicze i krajobrazowe zdecydowały o objęciu ochroną prawną zachodniej części gminy w formie Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego, a znaczna część obszaru gminy stanowi strefę ochronną parku krajobrazowego, będąc jego otuliną. Część obszaru gminy położona na zachód od drogi krajowej objęta jest również ochroną jako obszar Natura 2000 - „Roztocze” PLB060012, południowa część gminy na wschód od drogi krajowej objęta jest ochroną jako obszar Natura 2000 - „Dolina Sołokiji” PLB060021. Na obszarze gminy ochroną na podstawie dyrektywy siedliskowej objęte są także dwa obszary Natura 2000 - „Zarośle” PLH060028 i „Borowa Góra” PLH060070. Ochroną objęte są dwa rezerваты: „Zarośle” oraz „Piekielko Koło Tomaszowa Lubelskiego” oraz użytk ekologiczny w obrębie Majdanu Górnego. Ponad 28,3% powierzchni gminy stanowią lasy.

Na terenie gminy występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków. Wpisem do rejestru zabytków objęta jest kaplica pw. św. Jacka w Majdanie Górnym (nr rejestru A/927), kościół parafialny pw. Matki Bożej Częstochowskiej w Podhorcach (nr rejestru A/1483), dwór wraz z otoczeniem w Rogóźnie (nr rejestru A/158), stanowisko archeologiczne – kurhan we wsi Klekacz (nr rejestru C/121), stanowiska archeologiczne – grodzisko z wałem ziemnym, tzw. „Biała Góra” oraz kurhany w Majdanie Górnym (nr rejestru: C/77, C/130, C/131, C/135, C/136, C/137 i C/138), stanowisko archeologiczne – cmentarzysko kurhanowe w Rudzie Żelaznej (nr rejestru C/110) oraz stanowiska archeologiczne na terenie wsi Typin (nr rejestru: C/79, C/125, C/126, C/127). Na terenie gminy znajduje się również szereg obiektów zabytkowych figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które są wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz liczne zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne.

Surowce mineralne występujące na terenie gminy to głównie piaski w złożach na terenie miejscowości Szarowola, Rabinówka, Łaszczówka i Jeziernia oraz surowce ilaste

ceramiki budowlanej w złożach na terenie miejscowości Sabaudia, Wieprzowe Jezioro, Majdanek i Majdan Górny.

Główne elementy infrastruktury komunikacyjnej stanowią:

- 1) droga krajowa nr 17 relacji (Warszawa) Zakręt – Garwolin – Ryki – Kurów – Lublin – Piaski – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – granica państwa – na śladzie której zrealizowana ma być droga ekspresowa S-17,
- 2) zrealizowany fragment drogi ekspresowej S17 stanowiący na terenie gminy obwodnicę miasta Tomaszów Lubelski,
- 3) droga wojewódzka nr 850 relacji Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów,
- 4) droga wojewódzka nr 853 relacji Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski,
- 5) sieć dróg powiatowych,
- 6) sieć dróg gminnych.

Przez teren gminy nie przebiegają żadne szlaki kolejowe. Teren gminy brany jest pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych przewidzianych do realizacji dla zadania „Budowa linii kolejowych nr 54 Trawniki – Krasnystaw i nr 56 Wólka Orłowska – Zamość – Tomaszów Lubelski – Bełżec”, jednak w chwili obecnej nie ma ustalonych lokalizacji inwestycji.

Przez teren gminy przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV oraz sieć gazowa.

Na terenie gminy Tomaszów Lubelski obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one niektóre obszary zwartej zabudowy wsi, jednak większość obszaru gminy pozostaje bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co oznacza, że gmina może wydawać w tych obszarach decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyjątkowo istotną kwestią dla zagospodarowania przestrzeni jest potencjał społeczno-demograficzny, badając te zagadnienia jako najistotniejsze zostały przeanalizowane zmiany liczby ludności na przestrzeni ostatnich lat z uwzględnieniem przyrostu naturalnego, migracji, zawieranych małżeństw i rozwodów, strukturę wiekową; w wyniku badań demograficznych powstała prognoza demograficzna, która zakłada dalszy wzrost liczby ludności.

Wykonano analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Gmina Tomaszów Lubelski na bieżąco realizuje zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej. We wszystkich miejscowościach przeprowadzona została sieć, telefoniczna i wodociągowa. Ciągłe rozbudowywana jest sieć kanalizacyjna, gazowa. Drogi gminne są w dobrym stanie.

Obecny stan demograficzny gminy oraz położenie predysponują do rozwoju nowych funkcji głównie mieszkaniowych, przedsiębiorczości, turystyczno-usługowych.

Z uwagi na to, że duża liczba ludności gminy Tomaszów Lubelski utrzymuje się z rolnictwa oraz przeważająca część powierzchni gminy jest użytkowana rolniczo, analizie poddano stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności struktury własnościowej oraz struktury gospodarstw rolnych.

Analizując potencjał gospodarczy gminy, uwzględniono ocenę zasobów surowcowych gminy, ocenę uwarunkowań ekonomicznych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, poziomem zatrudnienia i bezrobocia, a także dochodów i wydatków budżetowych gminy.

Istotne znaczenie dla standardu zamieszkiwania oraz poziomu życia mieszkańców mają zasady zagospodarowania w obszarach urbanizowanych. Ustalenie granic i wielkości powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy zostało poprzedzone szczegółowym ich bilansem. Zbilansowanie terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod różne rodzaje zabudowy oraz określenie chłonności tych terenów to obowiązkowe elementy studium, wprowadzone do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z ustawą o rewitalizacji. Na podstawie tych bilansów oraz bilansu terenów przeznaczonych w studium pod określone rodzaje zagospodarowania stwierdzono, że sumaryczna chłonność terenów wyznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym oraz terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przekracza zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej w gminie Tomaszów Lubelski wynikające z prognozy demograficznej o 26,6 %. Chłonność terenów zabudowy usługowej oraz związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, wyrażona powierzchnią użytkową budynków przekracza zapotrzebowanie na tereny o takiej funkcji o 25,6%.

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych, wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz.

W wyznaczonych terenach przeznaczonych pod różnorodne rodzaje zabudowy ustalono generalne zasady dotyczące kształtowania zabudowy, wielkości działek budowlanych oraz standardów zabudowy. Ustalenia te będą znajdować swoje odzwierciedlenie w opracowywanych na podstawie studium miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Tomaszów Lubelski występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- Krasnobrodzki Park Krajobrazowy,
- otulina Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego,
- Obszar Natura 2000 PLB060012 „Roztocze”,
- Obszar Natura 2000 PLB060021 „Dolina Sołokiji”,
- Obszar Natura 2000 PLH060028 „Zarośle”,
- Obszar Natura 2000 PLH060070 „Borowa Góra”,
- Rezerwat przyrody „Piekiełko Koło Tomaszowa Lubelskiego”,
- Rezerwat przyrody „Zarośle”,
- użytek ekologiczny na terenie obrębu Majdan Górny,
- pomniki przyrody.
- zabytki nieruchome i zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków,
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- grunty klasy chronionych (I – III), tereny lasów,
- wody podziemne w tym Główny Zbiornik Wód Podziemnych – 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość), Jednolite Części Wód Podziemnych,
- złoża kopalin.

Oceniono stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zakres inwestycyjny, w tym drogi, uzbrojenie w media, wyposażenie w obiekty użyteczności publicznej dają możliwość szybkiego i intensywnego rozwoju gminy.

Ustalając kierunki zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności przyjęto kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy.

Przez teren gminy Tomaszów Lubelski przebiegają główne powiązania transportowe województwa lubelskiego zlokalizowane w korytarzu wzdłuż drogi krajowej nr 17, na kierunku której planowana jest droga ekspresowa S17 ze zrealizowanym fragmentem stanowiącym obwodnicę miasta Tomaszów Lubelski. Dla pasma tego przyjmuje się zasadę wzmocnienia funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Na terenie gminy znajdują się korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym stanowiące element pasmowy obszaru o nadrzędnej funkcji przyrodniczej. Obowiązuje w nich zasada utrzymania ciągłości powiązań ekologicznych.

Podstawowe kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zmierzać będą do tworzenia warunków dla rozwoju podstawowej funkcji gminy tj. rolnictwa. Ponadto kierunki zmian mają umożliwić aktywizację gospodarczą gminy poprzez przygotowanie oferty terenów dla funkcji mieszkaniowo – usługowej, usługowej, rozwoju biznesu, koncentracji działalności gospodarczej, produkcyjnej. W studium wyznaczono również tereny potencjalnie predysponowane do lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

W dalszej części studium ustalone zostały zasady gospodarowania w obszarach stanowiących obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (z wyjątkiem obszarów urbanizowanych oraz stref rekreacyjno-wypoczynkowych), ustalając jako generalną zasadę ochronę przed zabudową kubaturową i pozostawienie jako obszar otwarty ze względów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych. Ustalone są również zalecenia dotyczące zasad przyjmowanych w planach miejscowych dla terenów upraw polowych.

Studium obejmuje ochroną również tereny leśne, przyjmując za zasadę politykę prowadzenia zrównoważonej gospodarki oraz dążenia do zwiększania lesistości gminy w strefach wyznaczonych na rysunku studium, jak również w terenach rolnych na glebach o niskiej klasie bonitacyjnej.

Przyjęto zasady dotyczące gospodarowania w terenach najcenniejszych przyrodniczo i wymagających ochrony w celu zabezpieczenia zasobów środowiska przyrodniczego dla przyszłych pokoleń.

Ustano obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wpisanych do rejestru zabytków, wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

Przyjęto parametry i wskaźniki urbanistyczne, zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych obszarów struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy.

Ustalenia studium koncentrują się również na zagadnieniach rozwoju infrastruktury. W zakresie komunikacji drogowej – akceptuje się stan istniejący, uzupełniając go o niezbędne elementy zarówno w zakresie komunikacji zewnętrznej, stanowiącej powiązanie gminy z terenami gmin sąsiednich i regionem, jak również komunikacji wewnętrznej, stanowiącej powiązania pomiędzy poszczególnymi wsiami i jednostkami osadniczymi, a także urządzeń obsługi motoryzacji.

W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej studium ustala zasady odnoszące się do:

- zaopatrzenia w wodę – z wodociągów wiejskich i zakładowych oraz z lokalnych ujęć wód dla rozproszonej zabudowy położonej poza strefą zasięgu wodociągów wiejskich i zakładowych,

- odprowadzania i oczyszczania ścieków – poprzez rozbudowę sieci kanalizacji zbiorczej oraz indywidualne systemy kanalizacyjne, a także sieci kanalizacyjne małych zakładów,
- zaopatrzenia w ciepło – z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych,
- zaopatrzenia w gaz – z systemu gazownictwa przewodowego dla obszaru gminy,
- gospodarki odpadami – poprzez kontenerowy system odbioru odpadów z obszaru całej gminy zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Tomaszów Lubelski”,
- elektroenergetyki – poprzez istniejące linie średniego napięcia i stacje 15/04 kV,
- telekomunikacji – poprzez rozwój sieci telekomunikacyjnych przewodowych i bezprzewodowych.

Na obszarze gminy zidentyfikowano zadanie inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim:

- rozbudowa drogi nr 850 Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów od km 0+042 do km 5+600 oraz od km 8+000 do km 10+200,
- rozbudowa drogi nr 853 Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski (na odc. 3,5km na terenie gm Tomaszów Lubelski).

Ponadto na obszarze gminy identyfikuje się zadania inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa drogi ekspresowej S17 gr. województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne – Gr. państwa (obwodnica Tomaszowa Lubelskiego),
- budowa linii kV Chełm – Mokre – Jarosław,
- odbudowa koryta rzeki Wieprz w km 295+000 – 303+200 – gm Tarnawatka i Tomaszów Lubelski.

Synteza ustaleń zmiany Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy. W sporządzonym studium sformułowano zasady polityki przestrzennej, przy uwzględnieniu dokumentów programowych i propozycji związanych z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Dokument zawiera zbiór zapisów ustalonych i uzgodnionych jako nienaruszalne uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przyjęte za podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zasadność opracowania studium wynikała z potrzeby posiadania przez gminę aktualnego dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy Tomaszów Lubelski, służącego jako podstawa do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeba opracowania dokumentu podyktowana była również przesłankami formalnymi, merytorycznymi jak i oczekiwaniami inwestorów, wnioskującymi o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania przy uwzględnieniu aktualnego stanu prawnego.

Procedura studium została zainicjowana Uchwałą Nr IX/74/2019 Rady Gminy Tomaszów Lubelski z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tomaszów Lubelski.

Na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., Wójt Gminy Tomaszów Lubelski sporządził projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski dla całego obszaru i przeprowadził czynności poprzedzające przedłożenie Radzie Gminy Tomaszów Lubelski projekt studium, wynikające z art. 11 ww. ustawy. Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski został sporządzony z uwzględnieniem zasad zagospodarowania przestrzennego, wynikających z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wniosków organów administracji publicznej.

Wytyczone kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Lubelski są zbieżne z wizją gminy ujętą w strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, a także strategii rozwoju gminy, stanowiąc będą także podstawę do dalszych prac planistycznych, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.