



**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
MIASTA BYCHAWA**

BYCHAWA, 2024



**ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA BYCHAWA  
OPRACOWAŁA FIRMA**



**ZESPÓŁ AUTORSKI**

Główny projektant:

**mgr inż. Paweł Niemiec**

*uprawnienia urbanistyczne nr 1685  
uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 2, 3 i 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

**mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka**

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 3 i 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Projektant:

**mgr inż. Anna Skiba**

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

**mgr inż. Kamil Czarny**

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

**mgr inż. Iwona Gaj**

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Asystent Projektanta:

**mgr Oliwia Makuch**

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt. 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

**mgr inż. Magdalena Balcerzak**

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt. 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

**mgr inż. Zofia Nikrewicz**

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 pkt. 4  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

**Część I**  
**Wstęp**

Spis treści:

<b>1. Wprowadzenie .....</b>	<b>- 2 -</b>
<b>2. Podstawa prawna opracowania.....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>3. Cele przyjętego dokumentu .....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>4. Ogólna charakterystyka miasta Bychawa.....</b>	<b>- 5 -</b>

# 1. Wprowadzenie

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, koordynującym działania samorządu lokalnego w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminy<sup>1</sup>.

Studium jako wewnętrzny dokument organów samorządowych, zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>, nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie przesądza o użytkowaniu terenów. Ustalenia Studium zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie niniejszego dokumentu wynika ze zmiany polityki przestrzennej gminy, która jest wynikiem zmian w potrzebach mieszkańców oraz warunków ekonomiczno-gospodarczych.

Zmieniające się uwarunkowania formalne i przestrzenne jak również zmiany w przepisach odrębnych wpłynęły na potrzebę sporządzenia kompleksowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa, dalej zwanej również zmianą Studium. Na dzień przystąpienia do sporządzenia niniejszego dokumentu na terenie miasta Bychawa obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa, przyjęte uchwałą nr XLVII/28/10 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 22 kwietnia 2010 r., zmienione uchwałą Rady Miejskiej w Bychawie nr XXII/150/2016 z dnia 27 października 2016 r. Zgodnie z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bychawa”, stanowiącą integralną część uchwały nr XXVIII//196/2017 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bychawa i miasta Bychawa, obowiązujące studium uznane zostało za aktualne. Niemniej z uwagi na czas, jaki upłynął od ostatniej zmiany studium, zmiany w przepisach oraz konieczność aktualizacji danych stanowiących punkt wyjścia do poszczególnych analiz uznano za zasadne sporządzenie kompleksowej zmiany studium. Istotnym punktem przedmiotowej zmiany studium będzie sporządzenie jednolitych analiz określających potrzeby i możliwości rozwojowe całej gminy Bychawa, przyjętej jako podstawową jednostkę osadniczą.

Wypełniając dyspozycje zawarte w uchwale nr XXIX/215/2021 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium

---

<sup>1</sup> art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

<sup>2</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa, zmiana Studium sporządzona została dla całego obszaru miasta Bychawa w jego granicach administracyjnych.

Niniejsza zmiana Studium, zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>3</sup>, składa się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa składa się z czterech części:

- Część I – Wstęp zawiera informacje m.in. o zawartości dokumentu, jego roli i podstawie prawnej sporządzenia zmiany Studium, podstawowych celach dokumentu oraz ogólną charakterystykę miasta;
- Część II – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- Część III – Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- Część IV – Synteza i uzasadnienie, zawierające kompleksową syntezę ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa oraz uzasadnienie objaśniające przyjęte w zmianie Studium rozwiązania.

Część graficzna zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa składa się z dwóch załączników graficznych:

- Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego,

które zostały opracowane na kopii mapy topograficznej.

Przy sporządzaniu zmiany Studium uwzględniono w szczególności:

- ustalenia „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego” przyjętego uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.,
- ustalenia „Strategii Rozwoju Powiatu Lubelskiego na lata 2016-2022 (z perspektywą do roku 2030)”, przyjętej uchwałą nr XVI/127/2016 Rady Powiatu w Lublinie z dnia 8 stycznia 2016 r.,
- ustalenia "Strategii Rozwoju Gminy Bychawa na lata 2022-2030", przyjętej uchwałą nr XLVII/353/2022 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 28 grudnia 2022 r.

---

<sup>3</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

## **2. Podstawa prawna opracowania**

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. 2024 r., poz. 1130), w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688). oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 r., nr 118, poz. 1233).

Podstawą formalną sporządzenia niniejszej zmiany Studium jest uchwała nr XXIX/215/2021 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa.

## **3. Cele przyjętego dokumentu**

Głównym celem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa jest sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej, które będzie poprzedzone rozpoznaniem i diagnozą aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem.

W tym celu określono:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 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 o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 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 i 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;
- 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;
- granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>4</sup>.

#### **4. Ogólna charakterystyka miasta Bychawa**

Miasto Bychawa jest siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Bychawa, położoną w środkowej części województwa lubelskiego, w powiecie lubelskim. Miasto Bychawa graniczy wyłącznie z obrębami wiejskimi gminy: Podzamcze, Zdrapy, Wincentówek, Wandzin, Wola Duża – Kolonia, Wola Duża, Marysin, Leśniczówka, Łęczycza. Gmina Bychawa graniczy natomiast z gminami: Jabłonna, Krzczonów, Strzyżewice, Wysokie, Zakrzew, Zakrzówek.

- Powierzchnia miasta wynosi 669 ha, co stanowi ok. 4,6% powierzchni całej gminy Bychawa – 14.637 ha (wg danych GUS - BDL na 9 XI 2022 r.);
- Liczba mieszkańców wynosi 4.641 osób, co stanowi ok. 41,8% populacji całej gminy Bychawa – 11.098 ha (wg danych GUS - BDL na 9 XI 2022 r.);
- Gęstość zaludnienia wynosi 694 mieszkańców/km<sup>2</sup>, co jest wartością znacznie wyższą niż dla całej gminy Bychawa 76 mieszkańców/km<sup>2</sup> (wg danych GUS - BDL na 9 XI 2022 r.);
- Ruch kołowy - główne drogi:
  - droga wojewódzka nr 834 – Niedrzwica Duża - Bychawa - Stara Wieś III,

---

<sup>4</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

- droga wojewódzka nr 836 - Bychawa - Kęblów - Piaski - do drogi krajowej S17,
- droga powiatowa nr 2278 L – ul. Pileckiego, ul. Zamkowa,
- droga powiatowa nr 2284 L – ul. Mickiewicza,
- droga powiatowa nr 2287 L – ul. Piłsudskiego – ul. Sienkiewicza,
- droga powiatowa nr 2288 L – ul. Grodzany.

## Część II

### Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

#### Spis treści:

<b>1. Stan dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu - 4 -</b>	
1.1. Podstawowe dane statystyczne .....	- 5 -
1.2. Charakterystyka miasta Bychawa .....	- 5 -
<b>2. Główne uwarunkowania i problemy rozwoju .....</b>	<b>- 7 -</b>
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne .....	- 7 -
2.2. Uwarunkowania wewnętrzne .....	- 8 -
2.3. Uwarunkowania planistyczne .....	- 8 -
2.4. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa .....	- 9 -
2.5. Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego .....	- 9 -
<b>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- 10 -</b>	
<b>4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....</b>	<b>- 18 -</b>
<b>5. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .....</b>	<b>- 19 -</b>
5.1. Położenie i charakterystyka krajobrazu .....	- 20 -
5.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	- 22 -
5.3. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	- 22 -
5.4. Lasy ochronne .....	- 23 -
5.5. Warunki klimatyczne .....	- 23 -
5.6. Szata roślinna i świat zwierzęcy .....	- 23 -
5.7. Jakość powietrza atmosferycznego .....	- 25 -
5.8. Jakość klimatu akustycznego .....	- 29 -
5.9. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące .....	- 30 -
<b>6. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....</b>	<b>- 31 -</b>
6.1. Uwarunkowania prawne .....	- 31 -
6.2. Uwarunkowania historyczne .....	- 33 -
6.3. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	- 35 -
6.4. Obszary i obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru ....	- 37 -
6.5. Dobra kultury współczesnej .....	- 38 -
6.6. Ochrona na podstawie obowiązujących planów miejscowych .....	- 38 -
6.7. Ochrona zabytków archeologicznych .....	- 38 -
6.8. Parki kulturowe .....	- 39 -
6.9. Pomnik historii .....	- 39 -
6.10. Zagrożenia .....	- 39 -
6.11. Ochrona .....	- 40 -
<b>7. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.....</b>	<b>- 40 -</b>
<b>8. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie uniwersalnym projektowaniem.....</b>	<b>- 40 -</b>
8.1. Ludność .....	- 40 -
8.2. Struktura gospodarki .....	- 41 -
8.3. Bezrobocie .....	- 42 -
8.4. Edukacja .....	- 42 -

8.5.	Opieka medyczna i społeczna .....	- 43 -
8.6.	Kultura i sport .....	- 43 -
8.7.	Turystyka.....	- 43 -
<b>9.</b>	<b>Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....</b>	<b>- 44 -</b>
<b>10.</b>	<b>Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....</b>	<b>- 44 -</b>
<b>11.</b>	<b>Stan prawny gruntów .....</b>	<b>- 49 -</b>
<b>12.</b>	<b>Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....</b>	<b>- 50 -</b>
12.1.	Rezerwat przyrody „Podzamcze” .....	- 50 -
12.2.	Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu .....	- 50 -
12.3.	Pomniki przyrody.....	- 51 -
<b>13.</b>	<b>Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....</b>	<b>- 51 -</b>
<b>14.</b>	<b>Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.....</b>	<b>- 52 -</b>
14.1.	Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych. ....	- 52 -
14.2.	Wody powierzchniowe .....	- 53 -
14.3.	Jednolite Części Wód Powierzchniowych.....	- 53 -
14.4.	Wody podziemne .....	- 54 -
14.5.	Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	- 55 -
<b>15.</b>	<b>Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....</b>	<b>- 55 -</b>
15.1.	Stan systemu komunikacji.....	- 55 -
15.2.	Zaopatrzenie w wodę .....	- 57 -
15.3.	Odprowadzanie ścieków .....	- 57 -
15.4.	System elektroenergetyczny .....	- 58 -
15.5.	Gospodarowanie odpadami .....	- 58 -
15.6.	System gazowniczy.....	- 59 -
15.7.	System ciepłowniczy.....	- 59 -
15.8.	Energia odnawialna.....	- 60 -
15.9.	Gospodarka niskoemisyjna .....	- 60 -
<b>16.</b>	<b>Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....</b>	<b>- 61 -</b>
<b>17.</b>	<b>Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....</b>	<b>- 61 -</b>

**Spis tabel:**

Tabela 1	Podstawowe dane statystyczne .....	- 5 -
Tabela 2	Klasyfikacja strefy lubelskiej ze względu na poszczególne zanieczyszczenia za rok 2021 .....	- 27 -
Tabela 3	Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków (stan na grudzień 2021 r.) .....	- 36 -
Tabela 4	Wykaz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (stan na grudzień 2021 r.) .....	- 37 -
Tabela 5	Wykaz stanowisk archeologicznych (stan na listopad 2020 r.) .....	- 38 -
Tabela 6	Podstawowe dane demograficzne dla miasta Bychawa .....	- 41 -
Tabela 7	Zapotrzebowanie – funkcja mieszkalna.....	- 46 -
Tabela 8	Zapotrzebowanie – funkcja usługowa i produkcyjna .....	- 47 -

<b>Tabela 9 Chłonność położonych na terenie gminy Bychawa obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....</b>	<b>- 47 -</b>
<b>Tabela 10 Chłonność położonych na terenie gminy Bychawa obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż położone w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....</b>	<b>- 48 -</b>
<b>Tabela 11 Porównanie maksymalnego w skali gminy Bychawa zapotrzebowania na nową zabudowę, oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z 3.2 i 3.3.....</b>	<b>- 48 -</b>
<b>Tabela 12 Formy własności gruntów w granicach miasta Bychawa.....</b>	<b>- 49 -</b>
<b>Tabela 13 Udokumentowane złoża .....</b>	<b>- 52 -</b>

## **1. Stan dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu**

Miasto Bychawa znajduje się w województwie lubelskim, w południowej części powiatu lubelskiego. Stanowi siedzibę gminy miejsko-wiejskiej, która sąsiaduje z pięcioma gminami powiatu lubelskiego: Strzyżewice (na północnym-zachodzie), Jabłonna (na północy), Krzczonów (na wschodzie), Wysokie (na południowym-wschodzie), Zakrzew (na południu) oraz z gminą Zakrzówek, położoną w powiecie kraśnickim (na południowym-zachodzie). Bychawa zajmuje powierzchnię 669 ha, jest to ok. 4,6% całkowitej powierzchni gminy.

W granicach miasta można rozróżnić obszary ze względu na przeznaczenie terenów, które zostały zobrazowane na rysunku Uwarunkowań:

- obszary zabudowy o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług komercyjnych, występujące głównie w centrum miasta, wzdłuż ul. 11 Listopada, Lubelskiej, Partyzantów, Marszałka J. Piłsudskiego,
- obszary zabudowy o charakterze wiejskim z dominacją zabudowy zagrodowej, występujące głównie w rejonie ul. Grodzany, Wandzin i Zadębie,
- obszary zabudowy o dominującej funkcji zabudowy usługowej, w tym usług komercyjnych oraz usług publicznych, zlokalizowane wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych,
- obszary sportu i rekreacji, stadion miejski przy ul. Sportowej, strzelnica sportowa przy ul. Budnego oraz boiska zlokalizowane przy szkołach,
- obszary o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, zlokalizowane w rejonie ul. Pileckiego/Budnego, przy ul. 11 Listopada oraz w rejonie ul. Marszałka J. Piłsudskiego/Rataja,
- obszary przekształcone antropogenicznie, zurbanizowane - nieużytkowane,
- obszary instalacji ogniw fotowoltaicznych,
- obszary rolnicze,
- obszary ogrodów działkowych,
- obszary lasów,
- obszary zieleni urządzonej, stanowiące głównie parki, skwery i inne tereny zielone systematycznie pielęgnowane,
- obszary zieleni nieurządzonej, stanowiące zadrzewienia, zakrzewienia lub inne tereny zielone, nie podlegające systematycznej pielęgnacji,
- obszary cmentarzy, zarówno czynnych, jak i nieczynnych,
- obszary wód powierzchniowych śródlądowych, stanowiące naturalne lub sztuczne ciekii wodne i zbiorniki wodne,
- obszary infrastruktury technicznej, na których zlokalizowane są różnego rodzaju obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,

- obszary obsługi komunikacji samochodowej.

Obszar miasta uzbrojony jest w sieć wodociągową i elektroenergetyczną. Ponadto część miasta ma dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej. Na terenie miasta nie występują dystrybucyjne i przesyłowe sieci gazowe.

### 1.1. Podstawowe dane statystyczne <sup>1</sup>

Sytuacja miasta w liczbach statystycznych na tle całej gminy Bychawa, powiatu lubelskiego oraz województwa lubelskiego została przedstawiona w poniższej tabeli.

**Tabela 1 Podstawowe dane statystyczne**

	miasto	gmina	powiat	województwo
Liczba mieszkańców	4.641	11.098	162.129	2.038.299
Udział użytków rolnych w powierzchni [w%]	75,7	82,9	68,7	70,2
Lesistość [w%]	0,3	8,4	10,3	23,4
Gęstość zaludnienia [ludność na 1 km <sup>2</sup> ]	694	76	97	81
Dochód budżetu gminy na 1 mieszkańca [w zł]	5.979,17		6.087,07	6 700,01

### 1.2. Charakterystyka miasta Bychawa

Miasto leży ok. 25 km na południe od Lublina w części Wyżyny Lubelskiej zwanej Wyniosłością Gielczewską. Położone jest u zbiegu rzek Koszarzewka i Gałęzówka. Doliny te okalają miasto od strony zachodniej i północnej.

Okolice Bychawy charakteryzują się dosyć bogatym urzeźbieniem terenu, różnica wysokości sięga do 100 m, niewielkie rzeki płyną głęboko wciętymi dolinami, łączą się z nimi malownicze wąwozy. Osobliwością szaty roślinnej jest roślinność stepowa chroniona m.in. w rezerwacie "Podzamcze", położonym na stromej wapiennej skarpie doliny. Przy rozwidleniu dwóch rzek Koszarzewki i Gałęzówki rozpościera się zalew o powierzchni około 10 ha, z wysepką pośrodku i cyplem, na którym górują malownicze ruiny Zamku.

Osobliwością geologiczną - tzw. "góry świadki" utworzone z piaskowców trzeciorzędowych, wznoszące się prawie do 300 m n.p.m.: Kamienna Góra, Ptasia Góra, Biała Góra, a także wzgórze kościelne i zamkowe. Stanowią one naturalne dominanty i punkty widokowe na rozległą panoramę tej części Wyżyny Lubelskiej.

Urozmaicone ukształtowanie terenu miasta tworzy kilka dominant krajobrazowych. Są to wyniesienia położone wokół miasta, wyraźnie eksponowane w panoramach:

- na południu miasta – tzw. Biała Góra z cmentarzem wojennym z I wojny światowej, w postaci trzech kopców z krzyżami – o wys. ok. 225 m n.p.m.,

<sup>1</sup> Na podstawie danych GUS, BDL za 2020-2021 r.

oraz na północy (poza miastem):

- tzw. Ptasia Góra – o wys. ok. 271 m n.p.m.,

a także dominanty krajobrazu miejskiego, które stanowią wyróżnik tożsamości terytorialnej:

- wzgórze „Zamkowe” na Podzamczu z ruinami dawnego zamku – na cyplu nad zalewem – najbardziej malowniczy widok w Bychawie,
- wzgórze „kościelne” z wyniosłą bryłą zabytkowego jednowieżowego kościoła parafialnego p.w. św. Jana Chrzciciela i św. Franciszka z Asyżu,
- wyniesienie na Przedmieściu Grodzany – z zespołem zabytkowego szpitala w zieleni,
- wyniesienie na Przedmieściu Zadębie – z zespołem zieleni zabytkowego cmentarza rzymsko – katolickiego z widoczną bryłą neogotyckiej kaplicy grobowej Duniewskich.

Miejsca stanowiące dominanty w pejzażu miejskim stanowią równocześnie punkty widokowe na rozległy krajobraz.

Bychawa zachowała w znacznej części historyczny układ ulic z czasów lokacji.

Na podstawie analizy rozwoju historycznego Bychawy, na terenie współczesnego miasta można wyodrębnić cztery charakterystyczne jednostki strukturalne, tworzące współistniejący układ urbanistyczny:

**Stare Miasto – obszar miasta lokacyjnego**, rozwinięty w XVI w.

Teren w rozwidleniu rzek (od strony północnej oparty o rzekę Kosarzewkę, od zachodu o Gałęzówkę) ma zachowany średniowieczny układ miasta założonego na prawie magdeburskim. Istotnym elementem kompozycyjnym jest rynek położony nie centralnie – w południowo-wschodnim narożniku, przy głównym trakcie do Lublina. W 1537 r. – wraz z nadaniem Bychawie praw miejskich, miasto otoczono wałem z ostrokołem i drewnianymi bramami.

Tkanę przestrzenną tworzy zabudowa przeważnie z XIX i XX w. Są to na ogół parterowe domy mieszkalne z usługami lub kamienice czynszowe bez oficyn. Usytuowane są kalenicowo do linii zabudowy. Zabudowa gospodarcza wzdłuż granic działki.

W południowej części obszaru Starego Miasta zlokalizowany jest kościół św. Jana Chrzciciela z drewnianą dzwonnica i plebanią – pierwotny drewniany p. w. św. Piotra i Pawła z 1325 r., obecny – ceglany p. w. św. Jana Chrzciciela z 1639 r.

Obszar ten posiadający pierwotnie funkcje handlowe i reprezentacyjne, zatracił je w XIX wieku na rzecz nowej części miasta rozwijającej się w kierunku wschodnim – wzdłuż drogi równoległej do doliny Kosarzewki. Główną funkcją obszaru Starego Miasta jest funkcja mieszkaniowa.

**Śródmieście – centrum miasta**, wykształcone na przełomie XIX i XX w.

Obszar rozwijający się w kierunku wschodnim – wzdłuż drogi równoległej do doliny Kosarzewki (ob. ul. J. Piłsudskiego).

Znajduje się tu wiele budynków o funkcjach reprezentacyjnych; usługowych i mieszkalnych pochodzących z XIX w. i początku XX w.

Zachowała się imponująca, murowana synagoga z piękną polichromią, która została wybudowana w 1801 r., najprawdopodobniej w miejscu po starszej, drewnianej.

Śródmieście obecnie utrzymuje historyczną funkcję centrum handlowego, ale również administracyjnego oraz oświatowego. Funkcje te są uzupełnione zabudową mieszkaniową.

**Podzamcze – siedziba właścicieli miasta**, od XV w.

Pierwotna siedziba rodu Bychawskich wzniesiona została w XV w. Do końca XV w. wzniesiono kolejno trzy dwory, w tym jeden "stary", przy którym znajdował się folwark.

W 1539 r. Mikołaj Pilecki otrzymał od Zygmunta Starego zezwolenie na budowę zamku. Po tej dacie następuje budowa nowej rezydencji, zapewne z wykorzystaniem starszych fragmentów. Zamek położony był na półwyspie otoczonym z trzech stron stawami i dodatkowo od strony północnej odciętym fosą od łądu – i prawdopodobnie połączonym z podzamczem zwodzonym mostem. Za fosą znajdowało się gospodarcze podzamcze, również umocnione.

**Przedmieścia**

- **Zadębie i Wandzin** – teren na północny oparty o rzekę Kosarzewkę, jest kontynuacją dawnego osadnictwa przedmiejskiego z XVII w. Zabudowa, która harmonijnie zlokalizowana jest głównie na koronie skarpy doliny rzecznej, ma charakter budownictwa wiejskiego bez cech zabytkowych.
- **Grodzany** – teren dawnego przedmieścia na zachód od starego miasta, za rzeką Gałęzówką – z zespołem zabytkowego szpitala i kilkoma historycznymi budynkami mieszkalnymi. Zachowany dawny układ ulic z architekturą budynków głównie współczesnych, harmonijnie współistniejących z historycznymi budynkami.

Naturalną kontynuacją przedmieścia Grodzany w kierunku południowym jest zabudowa siedliskowo – jednorodzinna na koronie skarpy doliny Gałęzówki.

## **2. Główne uwarunkowania i problemy rozwoju**

### **2.1. Uwarunkowania zewnętrzne**

Uwarunkowania zewnętrzne miasta Bychawa wynikają głównie z położenia gminy w centralnej części województwa lubelskiego, w sąsiedztwie miasta Lublin, jednocześnie poza bezpośrednim dostępem do sieci dróg krajowych. Dostępność komunikacyjna miasta jest jednak dobra, gdyż poprzez drogę wojewódzką nr 834 miasto jest skomunikowane z węzłem na drodze ekspresowej S19 (ok. 14 km od Bychawy).

Do uwarunkowań zewnętrznych należy zaliczyć także uwarunkowania środowiskowe, wynikające z występowania na terenie miasta formy ochrony przyrody – Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rezerwatu przyrody „Podzamcze”.

W zakresie infrastruktury technicznej powiązania zewnętrzne są uwarunkowane przez przebieg linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia 110 kV relacji Abramowice – Bychawa i Bychawa – Budzyń z Głównym Punktem Zasilania 110/15 kV na terenie miasta, a także siecią linii średniego napięcia 15 kV dostarczającą prąd do poszczególnych części miasta oraz wyprowadzające energię poza granice miasta, na obszar wiejski gminy.

Gmina należy do Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego.

## **2.2. Uwarunkowania wewnętrzne**

Zgodnie z danymi GUS na koniec 2021 r. odsetek ludności korzystającej z sieci infrastruktury wynosił odpowiednio: 96,2% dla sieci wodociągowej i 74,8% dla sieci kanalizacyjnej. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2020 r. długość sieci wodociągowej wynosiła 28,6 km, a długość zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej – 21 km. Na terenie miasta nie występują sieci gazowe, zlokalizowana jest natomiast mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków. Na obszarze miasta nie ma obecnie usytuowanych elektrowni wiatrowych i biogazowni, natomiast występują tereny, na których wykorzystywane są odnawialne źródła energii, a konkretnie energia słoneczna w postaci paneli fotowoltaicznych.

Na obszarze miasta i w jego otoczeniu nie funkcjonują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W granicach miasta dominują grunty rolne o dobrej i bardzo dobrej jakości. Przeważają grunty rolne klas III, a także występują kompleksy gruntów klasy II.

W granicach miasta nie ma zlokalizowanych terenów zamkniętych, zarówno kolejowych, jak i resortu obrony narodowej.

## **2.3. Uwarunkowania planistyczne**

Teren miasta objęty jest w całości ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwała nr XIII/87/2011 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2012 r., poz. 1082);
- 2) uchwała nr XXXVIII/253/2014 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2014 r., poz. 1610);
- 3) uchwała nr XXI/152/2020 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 2 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa – w granicach administracyjnych (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2020 r., poz. 4808).

## **2.4. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa**

Główne uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.):

- 1) położenie w granicach Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego (LOM), na obszarze tym obserwuje się:
  - niekontrolowaną ekspansję zabudowy mieszkaniowej i letniskowej na terenach o wysokich walorach agroekologicznych w strefach żywicielskich miast oraz zielonego pierścienia,
  - osłabienie zewnętrznej dostępności komunikacyjnej Lublina oraz utrudnienia w rozwoju spójnych, zintegrowanych systemów komunikacji publicznej,
  - przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń emitowanych do wód, powietrza i gleby,
- 2) położenie w obszarze funkcjonalnym rozwoju gospodarki żywnościowej obejmującym tereny Wyżyny Lubelskiej i Wyżyny Wołyńskiej, charakteryzującym się dużą koncentracją gleb o najwyższej przydatności dla produkcji żywności oraz szczególnie przydatnych dla rozwoju rolnictwa towarowego,
- 3) funkcja miasta w strukturze systemu osadniczego – wspomagające dyfuzję potencjału metropolitalnego; miasto satelitarne wspomagające funkcje rdzenia w obsłudze LOM,
- 4) ośrodek koncentracji obiektów zabytkowych (powyżej 5 wpisów do rejestru zabytków),
- 5) ośrodek predysponowany do koncentracji przemysłu i koncentracji przedsiębiorczości pozarolniczej oraz funkcji rekreacji,
- 6) miasto pozbawione dostępu do sieci gazowej,
- 7) główne elementy sieci przyrodniczej: doliny rzeczne: Gałęzówki, Kosarzewki, zbiorniki wodne: Podzamcze, stawy, tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleń osiedlowa), wąwozy.

## **2.5. Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego**

Główne uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego (uchwała nr XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 marca 2021 r.):

- 1) Miasto Bychawa zlokalizowane jest w granicach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego (LOM), jako miasto satelitarne,
- 2) Miasto Bychawa zlokalizowane jest w Żywicielskim Obszarze Strategicznej Interwencji, głównymi kierunkami interwencji są:
  - a) poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych,
  - b) rozwój przedsiębiorczości wykorzystującej surowce rolne,

- c) zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej,
- d) ochrona walorów środowiska,
- e) innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych, rozwój sportu i usług wolnego czasu,
- f) wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej.

### **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**

Art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r, o zasadach prowadzenia polityki rozwoju wskazuje konieczność przeprowadzenia w zakresie strategii rozwoju gminy diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Dla gminy Bychawa, w tym dla miasta, obowiązuje "Strategia Rozwoju Gminy Bychawa na lata 2022-2030", przyjęta uchwałą nr XLVII/353/2022 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 28 grudnia 2022 r.

W analizie stanowiącej podstawę diagnozy skupiono się na sześciu głównych aspektach rozwoju społeczno-gospodarczego z uwzględnieniem uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych:

- *uwarunkowania wynikające z administracyjnego położenia Gminy Bychawa,*
- *środowisko przyrodnicze i walory kulturowe,*
- *potencjał społeczny i jakość życia mieszkańców (obecne trendy demograficzne oraz dostępność infrastruktury społecznej),*
- *uwarunkowania gospodarcze (rolnictwo, przedsiębiorczość i potencjał do rozwoju turystyki),*
- *infrastruktura komunikacyjna i techniczna (wodno-kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna),*
- *jakość rządzenia w Gminie.*

Główną część diagnozy stanowi ocena uwarunkowań, która została podsumowana w formie analizy SWOT, czyli zestawienia mocnych i słabych stron obszaru gminy oraz szans i zagrożeń dla jej rozwoju, która przedstawia się następująco:

#### *1) Mocne strony:*

##### **PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO**

- *atrakcyjne walory przyrodniczo-kulturowe, duży udział obszarów chronionych oraz czyste środowisko stwarzające możliwość rozwoju turystyki;*

- wysoka jakość środowiska przyrodniczego, mało skażone środowisko;
- z Gminą Bychawa związanych jest wiele potraw tradycyjnych i regionalnych, co również może przełożyć się na rozwój turystyki czy posłużyć, jako wyróżnik w promocji obszaru;
- bogate niematerialne dziedzictwo kulturowe kształtujące tożsamość społeczną uwidocznione w organizowanych zajęciach różnego rodzaju kołach, tradycjach;
- bardzo dobre gleby (jedne z najlepszych w województwie lubelskim) stanowiące podstawę do rozwoju rolnictwa i lokalnej bazy surowcowej;
- dobre warunki nasłonecznienia (obszar o potencjale energii użytecznej dla energetyki solarnej powyżej 950 kWh/m<sup>2</sup>, uśłonecznienie względne w przedziale 34-35% – grupa największego uśłonecznienia w Polsce) sprzyjające podejmowaniu inicjatyw w zakresie instalacji fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych;
- brak zakładów przemysłowych emitujących zanieczyszczenia;
- wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców płynący głównie z budowania postawy proekologicznej (rozwój fotowoltaiki);
- w 100% zelektryfikowana Gmina, stopień zwodociągowania Gminy wynosi 100%;
- bliskie położenie miasta wojewódzkiego – Lublina umożliwia realizację podstawowych potrzeb mieszkańców Gminy Bychawa;
- dobrze rozwinięta sieć dróg na obszarze Gminy;
- 100% pokrycia Gminy przez Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego;
- rosnące nakłady inwestycyjne na ochronę środowiska – dotacje w ramach funduszy strukturalnych;

## **SPOŁECZEŃSTWO**

- funkcjonujący system wsparcia finansowego organizacji pozarządowych przy realizacji publicznych zadań zleconych;
- zadowalający poziom bezpieczeństwa publicznego;
- tworzenie i realizacja funduszu sołeckiego oraz budżetu obywatelskiego;
- dobrze funkcjonująca sieć szkół podstawowych i oddziałów przedszkolnych;
- zadowalająca jakość kształcenia w szkołach podstawowych;
- wysoka aktywność i różnorodność działalności Bychawskiego Centrum Kultury w Bychawie, Centrów Kultury Wiejskiej oraz Miejskiej Biblioteki Publicznej w Bychawie i jej filii;
- wysoka aktywność klubów sportowych działających na terenie Gminy oraz liczne sukcesy zawodników;
- w miarę wysoka liczba organizacji pozarządowych w Gminie, mieszkańcy stosunkowo chętnie angażują się w działania prowadzone przez instytucje;

- spadek liczby osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej oraz z zasiłków rodzinnych;
- dobra dostępność do placówek opieki zdrowotnej i społecznej;
- efektywna działalność Ośrodka Pomocy Społecznej, działalność asystenta rodziny;
- zapewnienie zasobu mieszkań socjalnych na terenie Gminy;
- dobrze rozwinięta sieć świetlic wiejskich;
- członkostwo Gminy Bychawa w związkach i stowarzyszeniach w zakresie realizacji wspólnych działań podnoszące jakość życia;

#### GOSPODARKA

- możliwość rozszerzenia działalności rolniczej w kierunku agroturystyki;
- dość wysoka skłonność mieszkańców do podejmowania działalności gospodarczej, przejawiająca się w liczbie nowo rejestrowanych podmiotów w systemie REGON;
- rodzima przedsiębiorczość oraz firmy rodzinne – osoby związane z Gminą Bychawa, których przywiązanie i lojalność do Gminy można wykorzystać do uruchomienia nowych form współdziałania i rozwoju lokalnej przedsiębiorczości;
- dość wysoka skuteczność Gminy w pozyskiwaniu środków zewnętrznych na rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, co może stanowić dobrą przesłankę do podnoszenia jej atrakcyjności inwestycyjnej;
- bogate dziedzictwo kulturowe i wysokie walory krajobrazowe umożliwiają rozwój usług turystycznych, są również szansą na wykreowanie produktu turystycznego oraz rozwoju turystyki czynnej (pieszej, rowerowej, konnej);
- promocja atrakcyjności terenu o wysokich walorach kulturowo-przyrodniczych, co może przełożyć się na rozwój turystyki;
- wyznaczone tereny inwestycyjne z dostępem do sieci energetycznej i wodociągowej;
- mimo, że nieliczne, na terenie Gminy działają duże podmioty gospodarcze zapewniające miejsca pracy;
- dobre warunki do rozwoju działalności gospodarczej opartej na energetyce odnawialnej, szczególnie solarnej w związku z doskonałym nasłonecznieniem obszaru;
- możliwość rozwoju upraw do produkcji bio-paliw (rzepak, wierzba energetyczna);
- na terenie Gminy obserwowane jest stopniowe powiększanie się średniej powierzchni gospodarstw rolnych.

#### 2) Słabe strony:

##### PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO

- wysokie koszty utrzymania i remontów obiektów zabytkowych uniemożliwiające wdrożenie instrumentów ochrony krajobrazu kulturowego;
- niski stopień bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów, związany z brakiem dostosowania infrastruktury do potrzeb użytkowników;

- brak surowców naturalnych;
- niewystarczające rozwinięcie sieci gazowej – niewielki wzrost liczby przyłączy;
- niedostateczny rozwój infrastruktury kanalizacyjnej w stosunku do sieci wodociągowej, aglomeracja Bychawa jest skanalizowana, na pozostałym obszarze Gminy gospodarka ściekowa oparta jest na indywidualnych zbiornikach bezodpływowych i przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- niezadawalający stan techniczny sieci wodociągowej;
- brak systemu zbiorowego zaopatrzenia w energię ciepłą, system grzewczy indywidualny oparty głównie na paliwach stałych;
- zła jakość infrastruktury drogowej;
- brak dostosowanej infrastruktury i przestrzeni publicznej do potrzeb osób z niepełnosprawnością – występowanie barier przestrzennych;
- niedostatek zbiorników małej retencji;
- mała powierzchnia lasów;

#### **SPOŁECZEŃSTWO**

- negatywne trendy demograficzne: spadek liczby ludności, w tym ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym mających wpływ na sytuację społeczno-gospodarczą;
- ujemne wartości przyrostu naturalnego, w tym utrzymujący się niski poziom dzietności spowodowany zmniejszającą się liczbą kobiet w wieku rozrodczym i zmianą modelu rodziny;
- ujemne wartości salda migracji;
- postępujący proces starzenia się społeczeństwa, niewystarczająca liczba form integracji i aktywizacji osób starszych;
- występowanie niekorzystnych zjawisk społecznych (ubóstwo, alkoholizm);
- brak kompleksowej oferty kulturalnej oraz innych sposobów i form spożytkowania czasu wolnego dzieci i dorosłych;
- brak placówek opiekuńczo-wychowawczych dla dzieci do 3 roku życia (żłobków), jako bariera powrotu rodzica/opiekuna na rynek pracy;
- występuje długotrwałe bezrobocie wśród osób bez doświadczenia zawodowego i o niskim wykształceniu, w ostatnich latach zanotowano trend spadkowy zjawiska;
- niewystarczające działania w zakresie przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu osób starszych i samotnych oraz rodzin o niskim statusie materialnym, brak mieszkań chronionych, brak kompleksowego wsparcia społecznego obejmującego wsparcie emocjonalne, informacyjne, instrumentalne i rzeczowe oraz dla osób z niepełnosprawnościami i ich rodzin;

#### **GOSPODARKA**

- *brak atrakcyjnych ofert pracy, niedostateczna liczba małych i średnich podmiotów gospodarki narodowej oferujących miejsca pracy;*
- *ukryte bezrobocie w rolnictwie;*
- *w miarę niska atrakcyjność inwestycyjna Gminy Bychawa wynikająca ze słabej dostępności transportowej, niskiej aktywności przemysłowej oraz najniższej aktywności usługowej i zaawansowanych technologii;*
- *niski stopień urbanizacji Gminy;*
- *poziom nasycenia w podmioty gospodarcze na terenie Gminy jest niski;*
- *w opinii mieszkańców na terenie Gminy Bychawa występują trudne warunki do prowadzenia działalności gospodarczej (wysokie koszty prowadzenia działalności gospodarczej, bariery biurokratyczne oraz wysoki wkład własny na rozpoczęcie prowadzenia działalności);*
- *dość wysoka dynamika wyrejestrowywania podmiotów z systemu REGON, jednakże notowany jest trend spadkowy;*
- *ograniczony dostęp do instytucji otoczenia biznesu w Gminie Bychawa (niewystarczająca liczba podmiotów);*
- *bariery w rozwoju rolnictwa i budowania bazy surowcowej spowodowane brakiem podmiotów otoczenia rolnictwa i przetwórstwa oraz niskim poziomem innowacyjności gospodarstw;*
- *słabo rozwinięty lokalny rynek pracy;*
- *niewystarczająco rozwinięta infrastruktura noclegowa i gastronomiczna mająca wpływ na ograniczenie rozwoju produktu turystycznego;*
- *niski poziom rozwoju lokalnej przedsiębiorczości, oceniany głównie przez pryzmat wielkości zatrudnienia i formy prawnej działających firm lokalnych, skali ich działania na rynkach oraz zdolności inwestycyjnej.*

### 3) Szanse:

- *możliwości wsparcia przez państwo i UE inwestycji przyjaznych środowisku w tym: OZE, efektywność energetyczna, bezpieczeństwo energetyczne, gospodarka o obiegu zamkniętym zgodnie z założeniami planu działania Europejski Zielony Ład, dofinansowania do przydomowych oczyszczalni ścieków;*
- *wzrost opłacalności działań z zakresu odnawialnych źródeł energii ze względu na rosnące koszty energii elektrycznej;*
- *ograniczenie skutków zmian klimatycznych na rozwój społeczno-gospodarczy Gminy Bychawa poprzez wdrożenie planów adaptacyjnych oraz niebieskiej i zielonej infrastruktury;*

- ograniczenie emisji gazów cieplarnianych dzięki interwencjom w kierunku wprowadzenia technologii niskoemisyjnych oraz przeciwdziałania ubóstwu energetycznemu;
- przyciągnięcie do Gminy Bychawa inwestycji z zewnątrz w tym firm zajmujących się przetwórstwem rolno-spożywczym m.in. poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych oraz realizację polityki promocji gospodarczej, prowadzonej w bliskiej współpracy z Urzędem Marszałkowskim Województwa Lubelskiego oraz agendami rządowymi, (w tym PAIH, ARP, PFR itp.);
- wykorzystanie w rozwoju społeczno-gospodarczym nowych koncepcji, trendów i praktyk rozwoju gospodarki lokalnej, w tym z wykorzystaniem ekonomii społecznej, srebrnej ekonomii i energetyki odnawialnej, itp.);
- rosnąca rola i znaczenie jakości życia jako celu nadrzędnego działań i polityk władz samorządowych na szczeblu lokalnym i regionalnym;
- rozwój rolnictwa ekologicznego i produkcja żywności certyfikowanej oparte na istniejących zasobach naturalnych i wykorzystanie trendu w społeczeństwie związanego ze zdrowym trybem życia;
- rozwój współpracy sieciowej przedsiębiorstw z wykorzystaniem najlepszych praktyk i nowych modeli biznesowych, w tym klastra rolno-spożywczego, partnerstw publiczno-prywatnych itp.;
- rozwój produktu turystycznego oraz branży turystycznej w oparciu o bogate dziedzictwo kulturowe;
- dostępne źródła finansowania rozwoju różnych elementów infrastruktury i form turystyki zintegrowanej (np. w ramach PO Polska Wschodnia, PROW, RPO WL);
- bliskość dużego ośrodka miejskiego – Lublina – dająca szansę na przyciąganie nowych mieszkańców i turystów;
- poprawa dostępności komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg i poprawę nawierzchni już istniejących;
- unijne polityki, strategie i instrumenty finansowe wspierające rozwój sektora rolno-spożywczego w ramach krótkich łańcuchów dostaw (patrz Europejski Zielony Ład, Strategia UE od Pola do Stołu) oraz optymalne wykorzystanie środków pochodzących z Krajowego Planu Odbudowy, Polskiego Ładu oraz innych programów krajowych i Regionalnego Programu Operacyjnego na potrzeby rozwoju gospodarczego i społecznego.

#### 4) Zagrożenia:

- następujące zmiany klimatyczne mające wpływ na wiele sektorów gospodarki i społeczeństwo poprzez oddziaływanie na fizyczne i biologiczne składniki ekosystemów, takie jak: woda, gleba, powietrze i różnorodność biologiczna. Nieliczne

*działania inwestycyjne w tym względzie świadczą o niewystarczającej liczbie inwestycji przeciwdziałających zmianom klimatu i działań skierowanych na adaptację do zaistniałych już zmian. Na obszarze Gminy Bychawa brakuje m.in. zielonej i niebieskiej infrastruktury, zbiorników retencyjnych, itp.;*

- *zmniejszenie popytu na technologie niskoemisyjne i styl życia zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju;*
- *utrzymujący się trend wzrostu zużycia energii;*
- *wywoływanie konfliktów między wartościami dziedzictwa kulturowego, krajobrazem kulturowym, a współczesnymi procesami urbanistycznymi;*
- *niepewność w zakresie prowadzenia polityki fiskalnej samorządów, wynikająca ze zmieniających się regulacji prawnych (m.in. wzrastające wydatki na oświatę oraz administrację publiczną);*
- *sąsiedztwo gmin o zbliżonych warunkach naturalnych i potencjale, co wpływa na dużą konkurencyjność np. w przyciąganiu turystów;*
- *brak zainteresowania inwestorów zewnętrznych obszarem Gminy;*
- *niska świadomość mieszkańców w zakresie zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej;*
- *kurcząca się zasoby pracy związane z odchodzeniem wielu doświadczonych pracowników na emeryturę, bez możliwości zastąpienia ich nowymi pracownikami (na skutek utrzymującej się migracji młodych ludzi, procesem starzenia się społeczeństwa);*
- *pogłębiająca się ekspansja chorób cywilizacyjnych wśród społeczności powodująca znaczne obciążenie systemu opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;*
- *niska opłacalność produkcji rolniczej i konkurencja dla lokalnych rolników ze strony zagranicznych producentów żywności;*
- *utrzymujące się niekorzystne uwarunkowania globalne związane z pogłębiającą się recesją na świecie i długotrwałym kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią koronawirusa, które w odniesieniu do rozwoju Gminy mogą prowadzić do zmniejszenia się liczby działających przedsiębiorstw oraz większej presji na system pomocy społecznej;*
- *ogólna stagnacja w rozwoju Gminy i brak realnych szans na jej rozwój w najbliższych latach w związku kryzysem i trudną sytuacją gospodarczą w kraju i za granicą;*
- *wpływ pandemii COVID-19 również na inne dziedziny życia na terenie Gminy: relacje międzyludzkie, kultura i administracja publiczna.*

W Strategii nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych, podkreślono jednak rolę miasta Bychawa jako ośrodka o znaczeniu

ponadlokalnym. Określono natomiast model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Bychawa, który skupia się na dalszym, zrównoważonym rozwoju obszaru, jako:

- *miejsca atrakcyjnego i konkurencyjnego pod kątem przestrzeni do pracy i zamieszkania;*
- *Gminy, która angażuje społeczność lokalną w życie wspólnoty i proces decyzyjny podczas planowania i gospodarowania zasobem Gminy (partycypacja społeczna, fundusz sołecki, budżet obywatelski, frekwencja wyborcza, działalność stowarzyszeń i organizacji społecznych);*
- *Gminy, która dba o równoczesny rozwój strefy społecznej oraz gospodarczej;*
- *Gminy, która oferuje usługi wolnego czasu oraz funkcje turystyczne oparte na bogatym zasobie walorów przyrodniczych i kulturowych;*
- *Gminy, która wykorzystuje swoje położenie do rozwoju funkcji rolniczej, specjalizującej się w produkcji wysokiej jakości żywności (sprzyjające uwarunkowania środowiskowe m.in. nasłonecznienie, położenie blisko dużego miasta – rynek zbytu);*
- *miejsca, w którym dba się o środowisko i zasób przyrodniczy oraz dba się o rozwój i promocję zielonej energii.*

Na podstawie modelu funkcjonalno-przestrzennego w Strategii wskazano planowane zamierzenia rozwojowe, do których na terenie miasta Bychawa zaliczono m.in.:

- *budowę dworca komunikacji publicznej przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego w Bychawie;*
- *modernizację oczyszczalni ścieków w Bychawie;*
- *modernizację PSZOK-u w Bychawie;*
- *zagospodarowanie terenu oraz obudowę źródeł oraz naturalnych cieków wodnych w parku przy ul. 11 Listopada w Bychawie;*
- *udroźnienie i pogłębienie rowów odprowadzających wodę z zalewu „Podzamcze” w Bychawie;*
- *utworzenie i utrzymanie kwietnych łąk w rejonie zalewu „Podzamcze” w Bychawie;*
- *zabezpieczenie ruin nad zalewem w Bychawie;*
- *renowację starych zabytkowych nagrobków na Cmentarzu parafialnym w Bychawie;*
- *uporządkowanie terenów parku przy ul. 11 Listopada w Bychawie;*
- *modernizację i urządzenie parku przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego w Bychawie;*
- *budowę ścieżki edukacyjnej na obrzeżach rezerwatu „Podzamcze” w Bychawie;*
- *rozbudowę przedszkola wraz z budową oddziału żłobka w Bychawie;*
- *rozbudowę i przebudowę Szpitala Powiatowego w Bychawie;*
- *dostosowanie budynku przy ul. Adama Mickiewicza w Bychawie na potrzeby lokali socjalnych;*
- *budowę parkingów na terenie miasta Bychawa;*

- budowę chodników w ciągach dróg wojewódzkich;
- przebudowę dróg powiatowych i gminnych;
- rozbudowę sieci wodociągowej;
- budowę kanalizacji sanitarnej w granicach aglomeracji Bychawa;
- budowę ścieżki rowerowej prowadzącej przez gminę;
- budowę i rozbudowę budynków na potrzeby instytucji kultury.

W Strategii Rozwoju Gminy Bychawa na lata 2022-2030 zawarto wytyczne do sporządzania dokumentów wykonawczych, w tym Studium miasta Bychawa: *„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Bychawa jest zgodne z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta Bychawa, określonym w Strategii. Ewentualnej aktualizacji Studium wymagają uwarunkowania regionalne, opis środowiska przyrodniczego i środowiska kulturowego, które uległy zmianie od 2016 roku. Ponadto aktualizacja w Studium w przyszłości powinna opierać się o zmiany oparte na nowo zidentyfikowanych terenach służących działaniom prowadzącym do zwiększenia i wykorzystania potencjału gospodarczego i rekreacyjnego Miasta Bychawa.”* Wytyczne w zakresie planów miejscowych wskazują, że *„Aktualizacja obowiązujących planów dotyczy ewentualnych konsekwencji aktualizacji studium i/lub na nowo zidentyfikowanych terenach służących działaniom prowadzącym do zwiększenia i wykorzystania potencjału gospodarczego i rekreacyjnego Gminy oraz rozbudowy jej infrastruktury w wyniku prowadzenia działań zapisanych w Strategii Rozwoju Gminy Bychawa.”*

#### **4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

W rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne<sup>2</sup>.

Ład przestrzenny na obszarze zmiany Studium jest uzależniony od uwarunkowań historycznych oraz lokalizacyjnych, które miały duży wpływ na obecny wygląd miasta. Przekształcenia poczynione w przestrzeni w ostatnich dziesięcioleciach nie spowodowały jego degradacji i jest on wciąż współdominującym (obok jakości środowiska przyrodniczego) walorem obszaru miasta.

Stare Miasto (Centrum) zachowało niemal nienaruszony średniowieczny lokacyjny układ urbanistyczny z prostokątnym rynkiem i siatką ulic, a także dawny układ katastralny oparty

---

<sup>2</sup> Źródło: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 2 pkt. 1.

na module pręta. Nie zachowały się elementy przestrzenne średniowiecznych fortyfikacji (obwałowania ziemne). Miasto położone w rozwidleniu dolin rzecznych Kosarzewki i Gałęzówki rozwijało się w oparciu o te naturalne komponenty krajobrazu.

Wyodrębnione w strukturze miasta układy urbanistyczne przedmieść tworzą wraz z Centrum charakterystyczną przestrzeń „narastającego” historycznie ośrodka.

Główne osie kompozycyjne dawnych przedmieść: d. przedmieście Zagrody i Wandzin oraz ul. Grodzany łączą się z obszarem Centrum w rejonie rozwidlenia rzeki, widokowo kierunkują się na zespół Podzamcza.

Krajobrazy kulturowe o dominujących elementach przyrodniczych to:

- dolina Podzamcze obejmująca obszar od wzgórza Podzamcze z pozostałościami zespołu pałacowo – parkowego, zalew z wyspą oraz rozległy teren po skarpe z rezerwatem przyrodniczym Podzamcze,
- park miejski ze źródłami dolinnymi i przybocznymi,
- łanowy układ pól uprawnych w południowej części miasta.

Fundamentalnym instrumentem ustalającym standardy i regulacje są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zapewniają jakość przestrzeni gminy oraz niekolizyjność sąsiadujących ze sobą funkcji. Teren miasta Bychawa ma 100% pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ogólny stan ładu przestrzennego na obszarze zmiany Studium należy uznać za zadowalający, szczególnie z uwagi na brak wyraźnego rozlewania się zabudowy na obszary otwarte oraz dostosowanie nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań.

Uwarunkowania przyrodnicze i ukształtowanie terenu oraz położenie wpływają na atrakcyjność miasta jako miejsca zamieszkania, co wpływa na rozwój nowej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej. Niski stopień rozwoju obszarów aktywności gospodarczej wpływa z jednej strony na atrakcyjność miasta pod względem warunków życia, jednocześnie stanowi barierę w rozwoju miasta i gminy oraz pogłębia negatywne procesy demograficzne. Z tego względu należy szczególnie zwrócić uwagę na zapewnienie ochrony terenów otwartych przed niekontrolowanym rozwojem zabudowy oraz zachowanie ładu na obszarach istniejącej zabudowy przy jednoczesnym zapewnieniu terenów pod lokalizację aktywności gospodarczej.

## **5. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz**

## **wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

### **5.1. Położenie i charakterystyka krajobrazu**

Wg podziału Polski na krainy geograficzne J. Kondrackiego Bychawa leży w obrębie następujących jednostek:

Obszar: Europa Zachodnia

Podobszar: Pozaalpejska Europa Zachodnia

Prowincja: Wyżyny Polskie

Podprowincja: Wyżyna Lubelsko-Lwowska

Makroregion: Wyżyna Lubelska

Mezoregion: Wyniosłość Giełczewska

Wyniosłość Giełczewska jest najwyższą, środkową częścią Wyżyny Lubelskiej. Bychawa leży w zachodniej części tego mezoregionu, nad dopływem Bystrzycy – rzeką Kosarzewką. Jest jedynym miastem na terenie Wyniosłości Giełczewskiej, stanowiącej region o charakterze rolniczym.

Bychawa znajduje się w obrębie niecki lubelskiej. Jej najstarszym ogniwem jest podłoże krystaliczne, stanowiące fragment wschodnio-europejskiej platformy prekambryjskiej. Na podłożu krystalicznym zalegają osady kambry (przede wszystkim piaskowce). Na południe od obszaru opracowania przebiega południowo-zachodnia granica występowania utworów kambryjskich. Osady dewońskie (ilaste, piaszczysto-mułowcowo-ilaste oraz węglanowe: dolomity, margle i wapienie anhydrytowe) w okolicy Bychawy osiągają miąższość około 2500 m. Utwory karbonu, o miąższości około 800 m, to głównie zlepieńce, piaskowce, mułowce, iłowce i osady węglanowe. Osady jury górnej, zalegające niezgodnie na skałach karbońskich, reprezentowane są przez wapienie, wapienie margliste, dolomity oraz margle dolomityczne. Miąższość tych osadów wynosi ponad 200 m.

Kreda dolna w omawianym rejonie występuje w sposób szczątkowy. Utwory kredy górnej, wykształcone zostały w postaci opok, margli z galukonitem, dolomitów, wapieni zwięzłych, wapieni marglisto-piaszczystych z domieszkami glaukonitu i fosforytów. W obszarze stromych zboczy doliny Kosarzewki, czasami również na wierzchowinach, skały te występują na powierzchni. Strop utworów kredowych na opisywanym terenie znajduje się na wysokości 170-200 m n.p.m., a ich miąższość wynosi około 1000 m. Osady kredy górnej w strefie przypowierzchniowej są silnie zwiertzałe.

Formy czwartorzędowe występują dużo powszechniej w porównaniu do utworów kredowych. Miąższość osadów czwartorzędowych jest zróżnicowana – w obrębie doliny Kosarzewki dochodzi do 18 m, natomiast w obszarach wododziałowych osiąga do 1 m. Na terenach najwyżej położonych czwartorzęd jest zredukowany nawet tylko do warstwy glebowej.

Charakterystyczna dla czwartorzędu jest obecność na tym terenie łądolodu skandynawskiego. Z jego pobytem wiążą się wywiewane sprzed czoła łądolodu pyły lessowe. Na obszarze Bychawy wydzielono dwa rodzaje pokryw lessowych: lessy i lessy piaszczyste. Warstwy lessu są cienkie, na ogół nie przekraczają 2 m grubości. Pokrywa pyłowa i lessowa buduje terasy nadzalewowe Kosarzewki i Gałęzówki. W dolinie Kosarzewki występują najstarsze utwory czwartorzędowe wykształcone, jako mułki. Poza nimi doliny rzeczne wypełnione są również piaskami i glinami aluwialnymi. Także w dnach dolin rzecznych powstały najmłodsze (holocenijskie) utwory czwartorzędu - mady.

Pod względem tektonicznym omawiany teren należy do regionalnej jednostki geologicznej I-go rzędu, zwanej rowem lubelskim, a w jego obrębie do jednostki II-go rzędu określanej jako zapadlisko Kozienice-Kłodnica-Bychawa. Lokalnie wyróżniono strukturę Niedrzwicy-Bystrzycy-Bychawy. Rów lubelski stanowi jednostkę ukształtowaną w prekambry, którą utworzyły skały magmowe i metamorficzne, przykryte następnie warstwą młodszych skał osadowych.

W obrębie Wyniosłości Giełczewskiej układ dolin rozcina dobrze zachowany system zrównań wierzchowinowych. Rozwojowi zrównań sprzyjało bardzo łagodne ułożenie warstw opok górnokredowych. Pozornie jednolite zrównania, składają się z trzech poziomów rozdzielonych krawędziami. Poziomy te kształtują się na następujących wysokościach: I (wysoki) 270-230 m n.p.m., II (średni) 220-250 m n.p.m. oraz III (niski) 180-195 m n.p.m.

Poziom średni rozcięty jest wyraźnie wykształconą doliną Kosarzewki. Podobny charakter ma także dolina Gałęzówki. Doliny obu rzek wcięte są w utwory kredowe, wypełnione następnie materiałem czwartorzędowym. W dnie dolin widoczne są terasy zalewowe. Kilkanaście metrów nad nimi wznoszą się terasy nadzalewowe. Ważny element rzeźby terenu stanowią wykształcone w pokrywie lessowej w wyniku działalności wód okresowych rozcięcia erozyjne (wąwozy) i suche dolinki. Powstaniu tego typu form sprzyja brak naturalnej osłony roślinnej hamującej spływ powierzchniowy oraz wiążącej luźny materiał.

Duże zróżnicowanie rzeźby terenu, kontrast między wierzchowinami i głęboko wciętymi dolinami rzeczными, warunkuje wysokie walory krajobrazowe miasta. Obok dolin erozyjnych i dolin rzecznych stanowiących główną atrakcję krajobrazową miasta na uwagę zasługują także źródła. Osobowość geograficzną Wyniosłości Giełczewskiej stanowią tzw. „góry świadki” utworzone z piaskowców trzeciorzędowych. Należy do nich Biała Góra, położna na terenie Bychawy. Wraz ze wzgórzem kościelnym i zamkowym stanowi ona naturalną dominantę krajobrazu i punkt widokowy.

Poza naturalnymi elementami urozmaiconej rzeźby terenu na opisywanym obszarze znajduje się wiele form antropogenicznych. Należą do nich m.in.: nasypy, groble, drogi, utwardzone place. Miasto położone jest na wysokości około 200-255 m n.p.m. Najniższymi obszarami są dna dolin rzek Kosarzewki i Gałęzówki. W rejonie miasta występują obszary o spadkach

terenu przekraczających 15%. Zaliczają się do nich głównie tereny skarp i zboczy dolin. Obszary te są niewskazane pod zabudowę.

## **5.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Pokrywa glebowa miasta Bychawa charakteryzuje się nieznacznym zróżnicowaniem. Na tym terenie stwierdzono obecność następujących typów gleb: gleby pseudobielicowe, gleby brunatne wylugowane i kwaśne oraz mady. Dominującą rolę odgrywają gleby płowe (pseudobielicowe). Zajmują one największą powierzchnię w mieście. Ogólnie gleby te powstają na różnych skałach macierzystych zawierających mniejsze lub większe ilości ilu. Na obszarze opracowania występują gleby pseudobielicowe wytworzone na lessach. Pod względem wartości rolniczej są to gleby bardzo dobrej jakości.

Cechą charakterystyczną gleb brunatnych, zajmujących znacznie mniejszą powierzchnię miasta, jest występowanie pod poziomem próchnicznym równomiernie rozłożonych minerałów ilastych, związków żelazistych i organicznych. Zawartość próchnicy wynosi około 1,5-2,3%. Ich nazwa wywodzi się od brunatnego zabarwienia obserwowanego w całym profilu glebowym. Gleby brunatne również powstały na utworach lessowych.

W dolinach Kosarzewki i Gałęzówki z utworów aluwialnych współczesnych teras rzecznych powstały mady. Cechują się one skomplikowanymi stosunkami wodno-powietrznymi, powstałymi na skutek wahań poziomu wód gruntowych. Odczyn mad jest zbliżony do obojętnego. Mają dużą zawartość próchnicy i trwałą strukturę. W profilu glebowym mad występują naprzemianległe warstwy o różnym składzie granulometrycznym, grubości oraz barwie, odpowiadające kolejnym wezbraniom wód.

Warunki glebowe opisywanego obszaru określić należy jako bardzo dobre. Pod względem przynależności do klas bonitacyjnych dominują gleby klas I-III, które zajmują powierzchnię ok. 372 ha co stanowi ok. 73,5% wszystkich gruntów rolnych w mieście (ok. 506 ha). Ogólnie klasoużytki rolne (orne, łąki i pastwiska) zajmują 75,7% powierzchni miasta. Grunty orne należą do kompleksu pszenno-bardzo dobrego, pszenno-dobrego i pszenno-wadliwego. Natomiast użytki zielone zaliczono do użytków średnich. Wysoka jakość gleb oraz warunki agroklimatyczne powodują wysoką przydatność rolniczej przestrzeni do użytkowania i produkcji rolniczej. Znaczna część gruntów na terenie miasta, poza obszarami zabudowywanymi i dolinami rzek, jest intensywnie użytkowana rolniczo. Duża powierzchnia utworów lessowych, spadki terenu i bardzo mała powierzchnia lasów na terenie miasta sprzyja erozji gleb. Jest to proces niszczenia cienkiej, przypowierzchniowej części litosfery na skutek oddziaływania głównie dwóch czynników: wody i wiatru.

## **5.3. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Zgodnie z danymi GUS zawartymi w BDL lesistość w granicach miasta wynosi 0,3%, a grunty leśne zajmują wyłącznie 1,8 ha i są to grunty nie stanowiące własności Skarbu Państwa. Istniejące lasy stanowią niewielkie enklawy wśród gruntów rolnych i nie są istotne dla prowadzenia gospodarki leśnej w gminie.

#### **5.4. Lasy ochronne**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (j.t.: Dz. U z 2024 r. poz. 530 ) za lasy ochronne uznaje się m.in. lasy w granicach administracyjnych miast. W związku z tym wszystkie grunty leśne w granicach miasta na mocy przepisów tej ustawy są lasami ochronnymi.

#### **5.5. Warunki klimatyczne**

Obszar miasta leży, wg klasyfikacji Okołowicza, w obrębie lubelskiego wyżynnego regionu klimatycznego. Natomiast wg podziału Polski na regiony klimatyczne A. Wosia teren ten znajduje się w Regionie Wschodniomałopolskim (R-XXI). Charakteryzuje się on m.in. małą liczbą dni z pogodą umiarkowanie ciepłą (około 122 dni), a w obrębie dni umiarkowanie ciepłych niewielkim udziałem dni z dużym zachmurzeniem (mniej niż 40 w ciągu roku). Dni z pogodą przymrozkową i umiarkowanie zimną z opadem jest średnio 14 na rok. Natomiast pogoda umiarkowanie mroźna z opadem występuje w ciągu 10 dni w roku. Klimat całej Lubelszczyzny kształtowany jest przede wszystkim przez masy powietrza polarnego pochodzenia morskiego oraz przez masy powietrza polarnego pochodzenia kontynentalnego. Niewielką rolę odgrywają natomiast masy powietrza arktycznego i tropikalnego.

Średnia roczna temperatura przedstawianego terenu wynosi 7,4°C. Najcieplejszym miesiącem w roku jest lipiec, ze średnią temperaturą 17,8°C, a najzimniejszym styczeń, z temperaturą - 4°C. Wartość średniorocznego opadu atmosferycznego wynosi 550-600 mm. Średni opad w lecie wynosi 220-230 mm, zaś na wiosnę i na jesieni około 130 mm. Dla miesięcy zimowych (XII-II) charakterystyczne są najniższe sumy opadów, rzędu 100 mm.

Do okresu wegetacyjnego zalicza się każdy dzień, w którym średnia dobowa temperatura wynosi lub przekracza wartość 5°C. Na opisywanym obszarze trwa on przeciętnie 261 dni na rok. Przymrozki przygruntowe powstają, kiedy na wysokości 2 m ponad gruntem średnie dobowe temperatury osiągają wartości dodatnie, a w warstwie przyziemnej wartości te są ujemne. Pierwsze przymrozki pojawiają się na początku października i występują do końca kwietnia. Wilgotność powietrza na opisywanym terenie wynosi średnio 69%. Przeważają wiatry wiejące z kierunków zachodnich. Średnia roczna wielkość promieniowania słonecznego wynosi 25 kcal/cm<sup>2</sup>. Mgły niezbyt często pojawiają się w dolinach rzecznych.

#### **5.6. Szata roślinna i świat zwierzęcy**

## **Flora**

Różnorodność świata roślin wynika z różnorodności obszaru miasta. Znaczna część obszaru miasta została poddana przemianom atropogenicznym, w tym poprzez zabudowę lub intensywne użytkowanie rolnicze, co ma wpływ na zubożenie świata roślinnego. Niemniej na obszarze miasta zachowały się obszary o szczególnych walorach przyrodniczych.

### Zbiorowiska kserotermiczne – rezerwat przyrody Podzamcze

Roślinność kserotermiczna porasta przede wszystkim strome zbocza doliny Kosarzewki, wychodnie wapienne, miedze i pobocza dróg śródpolnych. Najpełniej wykształcone murawy kserotermiczne znajdują się w rezerwacie przyrody „Podzamcze”. Występują tam zespoły:

- zespół strzępicy nadobnej i kostrzewy bruzdkowanej,
- zespół rutewki mniejszej i szałwii łąkowej,
- zespół omanu wąskolistnego,
- zespół kłosownicy pierzastej i ożanki właściwej.

### Zbiorowiska roślinności wodnej i szuwarowej

W zbiornikach i ciekach wodnych w Bychawie zaobserwowano następujące zespoły:

- zespół rzęsy drobnej,
- zespół grążela żółtego,
- zespół rdestu ziemnowodnego,
- zespół pałki szerokolistnej,
- zespół pałki wąskolistnej,
- zespół szuwaru trzciniowego,
- zespół kosaćca żółtego,
- zespół turzycy sztywnej i turzycy zaostromej,
- zespół turzycy prosowej,

### Zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe

W dolinach rzecznych występują zbiorowiska z klasy *Molinio-Arrhenatheretea*:

- zespół ostrożenia łąkowego,
- zespół sitowia leśnego,
- zespół wiązówki błotnej i bodziszka łąkowego,
- zespół wierzbownicy błotnej i situ rozpierzchłego,
- zespół ostrożenia warzywnego z domieszką rdestu węzownika i żywokostu lekarskiego.

### Zbiorowiska synantropijne

Gatunki roślin ruderalnych:

- pieprzycznik przydrożny *Lepidium draba*,
- bylica roczna *Artemisia annua*,

- kolczurka kłapowana *Echinocystis lobata*.

Gatunki roślin segetalnych (chwasty):

- lenek stoziarn *Radiola linoides*,
- skrytek polny *Aphanes arvensis*,
- ostróżeczka polna *Consolida regalis*.

### **Fauna**

Różnorodność świata zwierząt występuje w dolinie Kosarzewki (szczególnie w obrębie rezerwatu „Podzamcze” oraz w rejonie stawów). Zaobserwowano tam obecność następujących gatunków zwierząt:

- ptaków: bociana białego, cierniówki ogrodowej, dzięcioła zielonego, dzwońca, grzywacza, kosa, kowalika, krzyżówki, kwiczoła, łyski, mewy śmieszki, perkoza dwuczubego, pierwiosnka, pokrzewki czarnołbistej, rybitwy czarnej, sierpówki, sikory bogatki, sikory modrej, szczygła, szpaka, świergotka drzewnego, świstunki, trznadla, wilgi, zaganiacza i zięby,
- płazów: grzebiuszki, kumaka nizinnego, ropuchy szarej, ropuchy zielonej, rzekotki drzewnej,
- motyli: listkowca cytrynka, mieniaka tęczowca, pokłonnika osinowca, rusałki ceik, rusałki admirał, rusałki kratnik, rusałki osetnik, rusałki pawik, rusałki pokrzywnik, rusałki wierzbowiec,
- trzmieli: kamiennika, ogrodowego, parkowego, rudego, rudonogiego, rudoszarego, szarego i ziemnego.

Zalew w Bychawie jest łowiskiem specjalnym, w którym występuje wiele gatunków ryb: karp, szczupak, amur, węgorz, karaś, lin srebrzysty i złoty, płoć i okoń.

Miasto Bychawa jest położone poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w ramach sieci ekologicznej ECONET. Za lokalne szlaki migracyjne w granicach miasta można uznać doliny rzek Kosarzewki i Gałęzówki.

### **5.7. Jakość powietrza atmosferycznego**

Na terenie miasta Bychawa substancje zanieczyszczające powietrze mają pochodzenie przemysłowe, emisji z kotłowni lokalnych i palenisk indywidualnych oraz emisji komunikacyjnej. Wpływ zanieczyszczeń przemysłowych nie jest kluczowy dla ogólnej jakości powietrza w mieście, niemniej istniejące zakłady produkcyjne i usługowe pozostają znaczącym źródłem zanieczyszczeń. Najistotniejszy wpływ na jakość powietrza ma tzw. "niska emisja" oraz emisja liniowa - komunikacyjna. Niską emisję kształtują przede wszystkim paleniska domowe, małe kotłownie, warsztaty rzemieślnicze i obiekty rolnicze, które wpływają na wzrost

stężeń zanieczyszczeń gazowych i pyłu zawieszonego, szczególnie w sezonie grzewczym. Kluczowa w tym zakresie jest technologia i stan instalacji służących do spalania oraz rodzaj i jakość paliw wykorzystywanych do celów grzewczych.

Udział emisji liniowej w ogólnej emisji uzależniony jest przede wszystkim od natężenia ruchu na trasach komunikacyjnych. Szczególnie zauważalny wzrost emisji pojawia się przy głównych trasach i na terenach zurbanizowanych. Wzrost ilości pojazdów, a tym samym wzrost natężenia ruchu, stanowi coraz większy problem nie tylko ze względu na wzrost zanieczyszczenia powietrza, ale także z powodu zwiększającego się hałasu. Emisja liniowa jest zdecydowanie większa na obszarach zurbanizowanych. W zakresie emisji liniowej, w celu poprawy jakości powietrza w mieście, istotne będzie wyprowadzenie ruchu tranzytowanego poza ścisłe centrum poprzez budowę obwodnicy.

Na terenie miasta Bychawa nie prowadzono w ostatnich latach monitoringu stanu czystości powietrza atmosferycznego.

Zgodnie z art. 89 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku, dokonuje oceny poziomów substancji w powietrzu w danej strefie za rok poprzedni oraz odrębnie dla każdej substancji dokonuje klasyfikacji stref, w których poziom odpowiednio:

- przekracza poziom dopuszczalny powiększony o margines tolerancji;
- mieści się pomiędzy poziomem dopuszczalnym a poziomem dopuszczalnym powiększonym o margines tolerancji;
- nie przekracza poziomu dopuszczalnego;
- przekracza poziom docelowy;
- nie przekracza poziomu docelowego;
- przekracza poziom celu długoterminowego;
- nie przekracza poziomu celu długoterminowego.

Zgodnie z opublikowaną przez GIOŚ Roczną oceną jakości powietrza w województwie lubelskiego<sup>3</sup> za 2021 rok, województwo lubelskie zostało podzielone na 2 strefy: Aglomeracje Lubelską i strefę lubelską. Miasto Bychawa zlokalizowana jest w strefie lubelskiej, dla której zbadane zostały poziomy następujących zanieczyszczeń: dwutlenek siarki SO<sub>2</sub>, dwutlenek azotu NO<sub>2</sub>, tlenek węgla CO, benzen C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, ozon O<sub>3</sub>, pył zawieszony PM<sub>2,5</sub>, pył zawieszony PM<sub>10</sub>, a także zawarty w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub>: ołów Pb, arsen As, nikiel Ni, kadm Cd i benzo(a)piren B(a)P. W ocenie rocznej dokonanej pod kątem spełniania kryteriów

---

<sup>3</sup> "Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim. Raport wojewódzki za rok 2021", Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Lublin, 2022 r.

określonych w celu ochrony roślin uwzględniono: dwutlenek siarki SO<sub>2</sub>, tlenki azotu NO<sub>x</sub> oraz ozon O<sub>3</sub>.

**Tabela 2 Klasyfikacja strefy lubelskiej ze względu na poszczególne zanieczyszczenia za rok 2021**

Klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń w obszarze strefy		
Zanieczyszczenia	Ochrona zdrowia	Ochrona roślin
Dwutlenek siarki (SO <sub>2</sub> )	A	A
Dwutlenek azotu (NO <sub>2</sub> )	A	-
Tlenek węgla (CO)	A	-
Benzen (C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> )	A	-
Ozon (O <sub>3</sub> )	A	A
Pył zawieszony PM <sub>10</sub>	A	-
Pył zawieszony PM <sub>2,5</sub>	C1	-
Ołów (Pb) w pyłe PM <sub>10</sub>	A	-
Arsen (As) w pyłe PM <sub>10</sub>	A	-
Kadm (Cd) w pyłe PM <sub>10</sub>	A	-
Nikiel (Ni) w pyłe PM <sub>10</sub>	A	-
Benzo(a)piren (BaP) w pyłe PM <sub>10</sub>	C	-
NO <sub>x</sub>	-	A

Analiza wyników pomiarów jakości powietrza wskazuje na utrzymujące się na terenie województwa lubelskiego przekroczenia średniorocznego poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub>. W porównaniu do roku 2020 stężenia średnie roczne benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub> na wszystkich stanowiskach nieznacznie wzrosły i przekraczały poziom docelowy.

Średnioroczne stężenia pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub> w stosunku do roku 2020 na większości stanowisk pomiarowych wzrosły, a w przypadku pyłu PM<sub>10</sub> zwiększyła się także liczba dni z przekroczeniami dobowego poziomu dopuszczalnego. Począwszy od roku 2019 na terenie całego województwa nie odnotowano przekroczeń poziomów dopuszczalnych dla pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub>. Natomiast w 2021 r. na dwóch stanowiskach został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM<sub>2,5</sub> faza II, zaś w 2020 r. przekroczenia nie odnotowano, co wskazuje na pogorszenie się jakości powietrza w roku oceny.

Wykazane w ocenie pogorszenie się jakości powietrza w znacznej mierze związane było z warunkami meteorologicznymi występującymi w sezonie jesienno-zimowym, gdy wzrasta emisja tych zanieczyszczeń z sektora komunalno-bytowego. Rok 2021 był chłodniejszy od poprzedniego, co spowodowało zwiększoną emisję z indywidualnego ogrzewania budynków.

Największym problemem w skali województwa pozostaje zanieczyszczenie powietrza benzo(a)pirenem w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub>, szczególnie w sezonie grzewczym. Główną przyczyną występowania przekroczeń jest emisja związana z indywidualnym ogrzewaniem

budynków oraz niekorzystne warunki meteorologiczne, zwłaszcza w sezonie jesienno-zimowym sprzyjają kumulacji zanieczyszczeń.

Zgodnie z Programem ochrony powietrza dla strefy lubelskiej<sup>4</sup> w związku ze stwierdzonymi w 2018 r. przekroczeniami poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub> oraz poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe PM<sub>10</sub> na obszarze tej strefy, wskazano kierunki działań, których celem jest poprawa jakości powietrza atmosferycznego, w tym m.in.:

- redukcja emisji zanieczyszczeń ze źródeł małej mocy do 1 MW,
- wprowadzenie uchwały, o której mowa w art. 96 ustawy Prawo ochrony środowiska ograniczającej stosowanie w indywidualnych systemach grzewczych paliw i urządzeń generujących wysokie emisje zanieczyszczeń do powietrza,
- ograniczenie wpływu emisji zanieczyszczeń z transportu drogowego,
- kształtowanie polityki przestrzennej w sposób sprzyjający poprawie stanu jakości powietrza,
- zwiększenie udziału zieleni na terenach zurbanizowanych,
- prowadzenie edukacji ekologicznej,
- prowadzenie działań kontrolnych,
- przeprowadzenie działań zmierzających do przygotowania bazy budynków i źródeł ich ogrzewania.

Działania zmierzające do poprawy jakości powietrza wskazane w Programie ochrony powietrza zbieżne są z celami Krajowego Programu Ochrony Powietrza. Prognozy jakości powietrza z uwzględnieniem realizacji wszystkich wymaganych działań naprawczych wskazują na uzyskanie znacznej poprawy jakości powietrza w roku 2026 w zakresie pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub>. Nie uda się natomiast osiągnąć poziomu docelowego stężenia średniorocznego benzo(a)pirenu, jednak wartości przekroczeń będą wyraźnie niższe od wartości zarejestrowanych w roku 2018.

Dokumentem wyznaczającym konkretne cele w zakresie redukcji emisji gazów cieplarnianych, efektywności energetycznej oraz wykorzystania odnawialnych źródeł energii w gminach jest Plan Gospodarki Niskoemisyjnej (PGN). Plan powinien być ściśle związany z realizacją zapisów Programów ochrony powietrza oraz planów działań krótkoterminowych. PGN to strategiczny dokument, który wyznaczał kierunki dla gminy na lata 2016-2022<sup>5</sup>. Jako główne cele strategiczne wskazano poprawę efektywności energetycznej energochłonnych obiektów

---

<sup>4</sup> Uchwała nr XVII/292/2020 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 lipca 2020 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony powietrza dla strefy aglomeracja lubelska ze względu na przekroczenia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub> oraz docelowego benzo(a)pirenu”.

<sup>5</sup> Uchwała nr XVIII/108/2016 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia do realizacji „Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Bychawa” zmienionej uchwałą nr XVI/121/2020 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przedłużenia obowiązywania „Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Bychawa”.

oraz instalacji użyteczności publicznej poprzez wdrożenie technologii niskoemisyjnych, wzrost wykorzystania OZE oraz efektywność energetyczna sektora mieszkalnego i gospodarczego poprzez wdrożenie inwestycji proekologicznych, zmniejszenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych czy wzrost świadomości mieszkańców w zakresie postaw ekologicznych oraz kreowanie ekoinnowacji. Do działań umożliwiających realizację założeń PGN można zaliczyć m.in. gazyfikację miasta i stopniowe zastępowanie źródeł wykorzystujących węgiel na źródła wykorzystujące gaz sieciowy oraz rozwój ciepłownictwa opartego o lokalne kotłownie i wykorzystujące OZE.

W Programie ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027<sup>6</sup> w zakresie jakości powietrza, jako główny cel wskazano poprawę jakości powietrza przy zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego w kontekście zmian klimatu.

### **5.8. Jakość klimatu akustycznego**

Poziom hałasu wzrasta w ciągu ostatnich lat w związku z rozwojem komunikacji, uprzemysłowieniem i postępującą urbanizacją. Odczuwany jest przez mieszkańców, jako jeden z najbardziej uciążliwych czynników wpływających ujemnie na samopoczucie i środowisko. Długotrwałe występowanie hałasu wywołuje zmęczenie, podatność na stres, bezsenność, choroby serca, a więc jego wpływ na człowieka jest zdecydowanie negatywny.

Wyróżnia się główne rodzaje hałasu, według źródła powstawania:

- hałas przemysłowy powodowany przez urządzenia i maszyny w obiektach przemysłowych i usługowych,
- hałas komunikacyjny pochodzący od środków transportu drogowego, kolejowego i lotniczego,
- hałas komunalny występujący w budynkach mieszkalnych, szczególnie wielorodzinnych i w obiektach użyteczności publicznej.

Prowadzone badania monitoringowe wskazują, że hałas komunikacyjny jest i będzie jednym z największych zagrożeń i uciążliwości. Harmonijny rozwój transportu i komunikacji jest warunkiem decydującym o rozwoju gospodarczym danego obszaru. Z drugiej strony, rozwój motoryzacji, oddziałuje negatywnie na środowisko, zwłaszcza, gdy nie jest związany z modernizacją i rozwojem stanu technicznego dróg. Przyjmuje się, że w ciągu ostatnich kilkunastu lat corocznie przybywa około 10% samochodów.

Na poziom hałasu drogowego w pobliżu zabudowy mieszkalnej mają wpływ przede wszystkim:

- natężenie ruchu komunikacyjnego,
- udział transportu ciężkiego w strumieniu ruchu,

---

<sup>6</sup> Uchwała Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 3 grudnia 2019 r. Nr XII/201/2019 w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027”

- odległość zabudowy mieszkalnej od drogi,
- prędkość ruchu pojazdów (ze wzrostem prędkości hałas rośnie),
- typ i stan techniczny pojazdów,
- nachylenie drogi,
- stan nawierzchni oraz płynność ruchu.

Wartości progowe poziomów hałasu określają:

- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 30 maja 2020 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1018) w sprawie sposobu ustalania wartości wskaźnika hałasu  $L_{DWN}$ ,
- wspólnotowe regulacje prawne, w tym Dyrektywa 2002/49/EC z dnia 25 czerwca 2002 w sprawie oceny i zarządzania hałasem środowiskowym.

O klimacie akustycznym występującym na terenie miasta Bychawa decyduje przede wszystkim hałas komunikacyjny, który jest wynikiem zwiększenia natężenia ruchu, w tym szczególnie w bliskim sąsiedztwie dróg wojewódzkich i powiatowych. Wzmożenie ruchu kołowego i ilości pojazdów samochodowych powoduje wzrost poziomu natężenia dźwięku. Hałas komunikacyjny oddziałuje niekorzystnie również na zwierzęta żyjące w ich pobliżu (głównie zwierzęta leśne i polne), zakłócając ich naturalne procesy życiowe.

Uciążliwość akustyczną powodują również obiekty prowadzące działalność gospodarczą (hałas przemysłowy). Podmioty prowadzące działalność gospodarczą na terenie miasta powodują emisję hałasu, uciążliwą tylko dla najbliższego otoczenia. Na terenie miasta nie funkcjonują duże zakłady mające wpływ na emisję hałasu ponadnormatywnego.

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Lublinie nie prowadził w ostatnich latach pomiarów hałasu komunikacyjnego na obszarze miasta Bychawa.

W Programie ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027<sup>7</sup> w zakresie zagrożenia hałasem, jako główny cel wskazano poprawę klimatu akustycznego w województwie lubelskim, zwłaszcza emitowanym przez środki transportu drogowego i zakłady przemysłowe.

## **5.9. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące**

Promieniowaniem niejonizującym nazywamy takie promieniowanie, którego energia oddziałująca na każde ciało materialne (w tym także na ciało człowieka) nie powoduje w nim procesu jonizacji. Promieniowanie niejonizujące jest ściśle związane ze zmianami pola

---

<sup>7</sup> Uchwała Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 3 grudnia 2019 r. Nr XII/201/2019 w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027”

elektrycznego i pola magnetycznego (pole elektromagnetyczne). Źródłem promieniowania niejonizującego mogą być:

- stacje radiowe i telewizyjne,
- łączność radiowa, w tym CBS, radiotelefony i telefonia komórkowa,
- stacje radiolokacji i radionawigacji.

W obszarze miasta Bychawa głównymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są nadajniki telekomunikacyjne na wieżach przy ul. Pileckiego 14, ul. Zamkowej 1, ul. A. Mickiewicza 40 oraz ul. Partyzantów na wysokości nr 98 oraz na budynku usługowo-handlowym przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 18. Szczegółowe zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi występującymi w otoczeniu linii elektroenergetycznych zostały zapisane w odpowiednich przepisach.

## **6. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **6.1. Uwarunkowania prawne**

Podstawą prawną ochrony wartości kulturowych są:

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
- Europejska konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego, La Valetta dnia 16 stycznia 1992 r. (Dz. U. z 1996 r. nr 120 poz. 564),
- Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 r. przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji. (Dz. U. z 1976 r. nr 32 poz. 190),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków. Określa także zakres działań administracji publicznej

w przedmiocie ochrony zabytków, warunki i zasady opieki nad zabytkami sprawowanymi przez ich właścicieli lub posiadaczy. Precyzuje formy i sposoby ochrony zabytków, w tym problematykę ochronną realizowaną w trybie sporządzania różnego typu opracowań planistycznych, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (art. 18, art. 19, art. 20 ustawy). Ustawa określa obowiązki samorządu terytorialnego, który prowadzi gminną ewidencję zabytków oraz na jej podstawie sporządza gminny program opieki nad zabytkami, a także może ustanowić Park Kulturowy.

Celem ochrony wartości kulturowych jest: ochrona dziedzictwa kulturowego i historycznego, utrzymanie i wyeksponowanie zachowanego zasobu zabytków i struktury krajobrazu kulturowego, w tym:

- układu i reliktyw osadnictwa prahistorycznego,
- średniowiecznej i nowożytnej struktury osadniczej,
- historycznych nawarstwień i przekształceń cywilizacyjno-kulturowych układów urbanistycznych i ruralistycznych.

Zachowanie i kształtowanie wartościowego środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania poprzez:

- ochronę prawno-konserwatorską zabytków archeologicznych,
- ochronę prawno-konserwatorską cennych układów urbanistycznych i ruralistycznych,
- ochronę prawno-konserwatorską zabytków budownictwa, techniki, zieleni zabytkowej i nekropolii,
- ochronę prawno-administracyjną tradycyjnych form zagospodarowania terenu i budownictwa regionalnego,
- administracyjne kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem tradycji i wykorzystaniem wzorców regionalnych.

Formy ochrony zabytków to:

- wpis do rejestru zabytków,
- wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa,
- uznanie za pomnik historii,
- utworzenie parku kulturowego,
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na etapie studium uwzględnia się ochronę:

- zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru oraz ich otoczenia,
- zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- parków kulturowych.

Na etapie studium ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej.

## **6.2. Uwarunkowania historyczne**

Okolice Bychawy były zamieszkiwane już w czasach prehistorycznych. Prawdopodobnie z IX - X wieku pochodzi grodzisko odkryte w Zdrapach, w dolinie Kosarzewki. Prowadzone w 2000 r. badania archeologiczne potwierdziły istnienie osadnictwa wczesnośredniowiecznego w okolicach Bychawy w IX – X w.

Pierwsze wzmianki o Bychawie (w zapisie Bicheva) pojawiają się w kronice Jana Długosza (1325 r.) oraz w dokumentach kościelnych (wykazy Świętopietrza z 1327 r.). Wieś była wówczas siedzibą parafii p.w. św. Piotra i Pawła, należała do rycerskiego rodu Dołęgów. Rozwój miejscowości zapewniło położenie przy szlaku handlowym z Rusi do Kazimierza nad Wisłą i eksport zboża.

W XV w. była to już osada targowa należąca do rodziny Bychawskich, wymieniana jako Bychawa Wielka (Major Bychawa, Magna Bychawa).

W 1537 roku król Zygmunt Stary wydał kasztelanowi lwowskiemu Mikołajowi Pileckiemu h. Leliwa przywilej na założenie miasta obwarowanego i wzmocnionego zamkiem. Miasto otrzymało prawo magdeburskie, samorząd, własne sądownictwo, zezwolenie na cotygodniowy targ "bychawski wtorek" i dwa jarmarki rocznie.

W drugiej połowie XVI w. i na początku XVII w. Bychawa była ośrodkiem reformacji, założono tu słynną szkołę kalwińską, odbywały się synody kalwinów.

Pierwsi osadnicy żydowscy pojawili się w Bychawie w drugiej połowie wieku XVI. Samodzielna gmina żydowska została utworzona w wieku XVII. Z czasem społeczność żydowska zaczęła się rozrastać, na początku XX wieku żydzi stanowili zdecydowaną większość wśród mieszkańców.

Ówczesnymi (XVII w.) właścicielami Bychawy byli Myszkowscy, których herb, Jastrzębiec, uznany już w XVII wieku, zachował się do dziś jako herb miasta. Przedstawia umieszczoną na niebieskim tle złotą podkowę z krzyżem maltańskim pośrodku.

Bliskie związki z większymi ośrodkami miejskimi, takimi jak: Lublin, Zamość czy Kraśnik, pozwoliły mieszkańcom na prowadzenie handlu, a także na rozwój rzemiosła.

Schyłek XVI w. i pierwsza połowa XVII w. były okresem pomyślnego rozwoju Bychawy: liczba ludności przekroczyła 1000 osób, kwitł handel i rzemiosło, nawet tak rzadkie jak wyrób broni. Z początkiem XVII w. reaktywowano parafię katolicką, przed 1639 r. rokiem wybudowano

murowany kościół pw. św. Jana Chrzyciela. W stulecie lokacji Władysław IV potwierdził i rozszerzył przywileje miejskie.

Kres powodzeniu miasta kładzie powstanie kozackie. Wojska Chmielnickiego niszczą miasto w 1649 r. Spustoszenia dopełniają wojny szwedzkie. Próby podniesienia z upadku następują ok. 1680 r. Proboszcz Aleksander Siernicki częściowo odnawia kościół. Właściciel dóbr Andrzej Leopold Ossowski podejmuje przebudowę zamku zakończoną dopiero w latach 30-tych XVIII w. przez Dominika Stoińskiego.

Wojny, grabieże, przemarsze wojsk, zarazy i pożary trapią miasto – powodując nędzę i zastój trwające aż do połowy XIX w. W dobie powstań narodowych mieszkańcy Bychawy i jej okolic dali wyraz swemu patriotyzmowi ofiarnością materialną i bezpośrednim udziałem. W 1863 r. powstał oddział pod dowództwem Czerwińskiego, później ok. 30 Bychawian wstąpiło do oddziału płk Cieszkowskiego – Ćwieka. W okolicach Bychawy znajdował się szpital powstańczy. W odwecie władze carskie w 1869 roku odebrały Bychawie prawa miejskie.

Koniec XIX w. to okres pozytywnych zmian w życiu Bychawy. Stabilizuje się sytuacja szkoły w mieście, powstają placówki oświatowe w okolicznych wsiach. Powstaje poczta, posterunek policji, apteka (1875), podejmują stałą praktykę lekarze.

Na początku wieku XX w mieście powstaje nowy szpital (1909), straż pożarna (1906), kasa Bychawskiego Towarzystwa Kredytowego, Spółdzielnia Spożywców "Jedność", a nawet gazeta "Nowa Jutrzenka". Inicjatorami przemian są duchowni: ks. Wojciech Makara i nieoceniony Antoni Kwiatkowski; ziemianie: Koźmianowie, Przewłoccy, Kowerscy, Antoni Budny; oraz przedstawiciele inteligencji; świątli reprezentanci mieszczań i okolicznych chłopów.

I wojna światowa spowodowała w okolicach Bychawy znaczne zniszczenia, front przechodził tędy kilkakrotnie. Jednak nawet podczas wojny rozwijała się działalność patriotyczna, oświatowa i polityczna. W 1917 r. powstała szkoła handlowa i rzemieślnicza, po zakończeniu wojny liczba szkół w gminie wzrosła do 11. W okresie międzywojennym rozbudowano młyny i cegielnię, wybrukowano część ulic, częściowo zelektryfikowano miasto. Działały partie polityczne, organizacje paramilitarne oraz harcerstwo. Działania wojenne II wojny światowej zasadniczo ominęły Bychawę.

W początkach wojny utworzono w Bychawie getto dokąd zwożono żydów również z innych stron. Zimą 1942 r. getto zlikwidowano, zagładzie uległa cała 2500 żydowska społeczność Bychawy. Patriotycznie nastawione społeczeństwo wzięło udział w organizacji ruchu oporu. Najliczniejszymi organizacjami wojskowymi były Armia Krajowa i Bataliony Chłopskie. W lipcu 1944 r. w akcji "Burza" partyzanci wyzwolają Bychawę na kilka dni przed wkroczeniem Armii Czerwonej.

Po zakończeniu wojny następuje parcelacja majątków ziemskich. Powstaje szkoła średnia - w ciągu następnego półwiecza liczba szkół ponadpodstawowych wzrosła do sześciu, uczy się

w nich większość młodzieży z Bychawy i okolicznych gmin. Miasto zostaje włączone do sieci energetycznej (1947 r.). W 1956 roku utworzony został powiat bychawski, przetrwał do reformy administracyjnej w 1975 r.

W 1958 roku przywrócono Bychawie prawa miejskie. W roku 1962 r. wybudowano Dom Kultury. W 1963 powstał Powiatowy Zarząd Dróg Lokalnych. W roku 1966 powołano do życia spółdzielnię mieszkaniową. Wraz z powiatem utworzono komendę powiatową MO, od roku 1990 r. działa jako Rejonowa Komenda Policji – obecnie Komisariat Policji. W 1955 r. powołano Posterunek Zawodowej Straży Pożarnej, obecnie funkcjonującej jako Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza PSP, wspierana przez jednostki OSP w terenie.

Ważne daty w historii miasta:

- 1325 - pierwsza wzmianka o Bychawie w kronice Jana Długosza,
- 1537 - Król Zygmunt Stary wystawia w Krakowie dokument nadający Bychawie status miasta założonego na prawie magdeburskim, jego pierwotna nazwa Klethne nie przyjęła się i powrócono do nazwy Bychawa,
- 1795 - Bychawa znalazła się pod zaborem austriackim, w ramach tzw. Galicji Zachodniej, a od 1809 r. w obrębie Księstwa Warszawskiego,
- 1815 - została włączona do Królestwa Kongresowego związanego z Rosją,
- 1869 - utraciła prawa miejskie w wyniku represji po Powstaniu Styczniowym,
- 1915 - okupacja austriacka Bychawy, trwająca do odzyskania niepodległości,
- 1956 - utworzenie powiatu w Bychawie,
- 1958 - przywrócenie praw miejskich,
- 1975 - likwidacja powiatu.

### **6.3. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 8) rejestr zabytków na terenie województwa prowadzi wojewódzki konserwator zabytków. Ochronie podlega forma i funkcja oraz otoczenie obiektu zabytkowego. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru ustalone są przepisami odrębnymi (art. 36 ust. 1 pkt 1-6, pkt 8-11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Wszelkie działania na substancji obiektu zabytkowego, w tym zagospodarowanie na cele użytkowe oraz wszelkie zmiany, w tym zmiana funkcji, wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Pomimo, że ochrona obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków nie jest przedmiotem prawa miejscowego, obowiązuje ich wykazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Warunkiem ochrony układów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków jest utrzymanie historycznej kompozycji układu / zespołu wpisanego do rejestru zabytków, w tym odpowiednio do cech zagospodarowania obszaru:

- istniejących ciągów drogowych z ich przekrojami, szerokościami ulic i chodników, liniami zabudowy frontowej oraz z historycznymi nawierzchniami ciągów komunikacyjnych,
- zasad historycznej parcelacji,
- linii zabudowy wyznaczonej przez zachowaną zabudowę historyczną,
- kompozycji zabudowy,
- gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej,
- historycznych dominant i ich ekspozycji,
- osi widokowych oraz ekspozycji i otoczenia obiektów zabytkowych,
- istniejącej historycznej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: zabudowy, małej architektury, zieleni komponowanej.

Warunki ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- utrzymanie (ew. rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków.<sup>8</sup>

**Tabela 3 Wykaz zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków (stan na grudzień 2021 r.)**

Lp	Obiekt	Miejscowość	Adres obecny lub numer działki	Numer decyzji
1.	Ruina pałacu z otaczającym drzewostanem (w tzw. Podzamczu) oraz zespół zabudowań podworskich: dwa spichlerze, obora	Bychawa	ul. Pileckiego	A/291
2.	Cmentarz paraf. rzymsko-kat., w gran. ogrodzenia cmentarnego	Bychawa	ul. Spokojna	A/936
3.	Dawna synagoga, w gran. murów zewnętrznych na działce wskazanej w decyzji, wg zał.	Bychawa	ul. Kościuszki 5	A/1102

<sup>8</sup> Według („Wnioski w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków do projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) opracowanych przez zespół w składzie: Jolanta Welc-Jędrzejewska, Ewa Kulesza-Szerniewicz, Beata Makowska, Ewa Stieler, Elżbieta Jagielska, 2011

4.	Kościół paraf. pw. św. Jana Chrzciciela z wyposażeniem w zabytki ruchome, dzwonnica, drzewostan w gran. cmentarza kościelnego	Bychawa	ul. ks. Piotra Ściegiennego 25	A/175
5.	Cmentarz wojenny z I wojny świat., na tzw. „Białej Górze”, odpowiadający działce wskazanej w decyzji, w gran. wg zał. planu	Bychawa	dz. nr 1324	A/1088
6.	Kapliczka przydrożna wraz z otoczeniem, tj. działką wskazaną w dec., w gran. wg zał.	Bychawa	ul. Pileckiego / ul. Zamkowa	A/341

#### 6.4. Obszary i obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochrona zabytków należy do obowiązków organów administracji publicznej, które zobowiązane są do podejmowania działań mających na celu „zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie” (art. 4 pkt 1 ustawy); w szczególności ochrona zabytków znajdujących się na terenie gminy należy do obowiązków samorządu lokalnego. Zgodnie z art. 22 ust. 4 ustawy Burmistrz Bychawy prowadzi gminną ewidencję zabytków. Ochrona zabytków na obszarze miasta i gminy Bychawa regulowana jest przez Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Bychawa<sup>9</sup>.

**Ochrona obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru odbywa się poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obiekty zabytkowe wyznaczone do ochrony ustaleniami planów miejscowych są wskazane w gminnej ewidencji zabytków.**

**Tabela 4 Wykaz obiektów i obszarów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanych do rejestru (stan na grudzień 2021 r.)**

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adres obecny lub numer działki	Datowanie
1.	Cmentarz przykościelny w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Jana Chrzciciela	Bychawa	ul. 11 listopada 1, na działce nr 797	1326 – XIX w.
2.	Mur ogrodzeniowy kościoła w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Jana Chrzciciela	Bychawa	ul. 11 listopada 1, na działce nr 797	XIX - XX w
3.	Ogrodzenie plebanii w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Jana Chrzciciela	Bychawa	ul. Ks. Ściegiennego 25A, na działce nr 824	1914 r.
4.	Plebania w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Jana Chrzciciela	Bychawa	ul. Ks. Ściegiennego 25A, na działce nr 824	1902 r.
5.	Figura NMP w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Jana Chrzciciela	Bychawa	ul. 11 listopada 1, na działce nr 797	I ćw. XX w.
6.	Kaplica grobowa Adama Duniewskiego na cmentarzu parafialnym rzymsko-katolickim	Bychawa	ul. Lubelska, ul. Spokojna, na działce nr 235	1884 r.
7.	Dwór w zespole pałacowo-dworsko-Folwarcznym	Bychawa	ul. Pileckiego nr 6 na działce nr 49	1848 r.

<sup>9</sup> Uchwała nr XXIV/176/2020 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Bychawa na lata 2020-2023

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adres obecny lub numer działki	Datowanie
8.	Czworak w zespole pałacowo-dworsko-folwarcznym	Bychawa	ul. Pileckiego nr 6 na działce nr 49	XIX w.
9.	Cmentarz żydowski - stary	Bychawa	ul. T. Kościuszki na działce nr 434	Ok. 1806 r.
10.	Cmentarz żydowski - nowy	Bychawa	ul. Partyzantów na działce nr 1062	Ok. 1911 r.
11.	Dom mieszkalny, ob. bank	Bychawa	ul. Marszałka J. Piłsudskiego nr 37 na działce nr 456	I ćw. XX w.
12.	Szkoła, ob. zespół szkół	Bychawa	ul. Marszałka J. Piłsudskiego nr 81 na działce nr 490	I ćw. XX w.
13.	Kapliczka przydrożna	Bychawa	ul. Partyzantów 18 na działce nr 877/2	I ćw. XX w.
14.	Kapliczka przydrożna	Bychawa	ul. Lubelska / ul. Zadębie na działce nr 1457/3	I ćw. XX w.
15.	Pomnik Marszałka Józefa Piłsudskiego	Bychawa	ul. Marszałka J. Piłsudskiego na działce nr 1445/1	I ćw. XX w.
16.	Pomnik poległych w 1944 r. żołnierzy AK	Bychawa	ul. 11 listopada na działce nr 80/1	1982 r.

### 6.5. Dobra kultury współczesnej

Na terenie miasta Bychawa nie stwierdzono dóbr kultury współczesnej.

### 6.6. Ochrona na podstawie obowiązujących planów miejscowych

W obowiązujących na terenie miasta miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, poza obiektami i obszarami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiskami archeologicznymi, zostały wskazane strefy: ochrony konserwatorskiej placu miejskiego oraz ochrony ekspozycji, w których zakazano lokalizacji reklam.

### 6.7. Ochrona zabytków archeologicznych

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytkiem archeologicznym jest zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Na obszarze miasta zlokalizowanych jest 16 stanowisk archeologicznych, które zostały oznaczone na rysunkach zmiany Studium, ale żadne z nich nie zostało wpisane do rejestru zabytków.

**Tabela 5 Wykaz stanowisk archeologicznych (stan na listopad 2020 r.)**

lp	Miejscowość	obszar	Nr stan. obszar	Nr stan. miejscowość	Funkcja	Chronologia kultura
1.	Bychawa	82-81	1	1	skarb monet	nowożytność
2.	Bychawa	82-81	2	2	skarb monet	nowożytność
3.	Bychawa	82-81	3	3	ślad osadnictwa	nieokreślony
4.	Bychawa	82-81	31	4	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze

5.	Bychawa	82-81	32	5	śląd osadnictwa osada	nieokreślony wczesne średniowiecze
6.	Bychawa	82-81	33	6	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
7.	Bychawa	82-81	34	7	osada	wczesne średniowiecze
8.	Bychawa	82-81	35	8	śląd osadnictwa	średniowiecze
9.	Bychawa	82-81	48	9	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
10.	Bychawa	82-81	51	10	śląd osadnictwa	nieokreślony
11.	Bychawa	82-81	52	11	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	nieokreślony epoka brązu
12.	Bychawa	82-81	53	12	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
13.	Bychawa	82-81	54	13	śląd osadnictwa	okres lateński
14.	Bychawa	82-81	55	14	śląd osadnictwa	epoka brązu
15.	Bychawa	82-81	56	15	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
16.	Bychawa	82-81	57	16	układ urbanistyczny	okres nowożytny

Na rysunkach zmiany Studium oznaczono zasięg poszczególnych stanowisk archeologicznych wraz z ich numerem AZP.

### 6.8. Parki kulturowe

Na terenie miasta nie ma aktualnie wyznaczonych oraz nie przewiduje się wyznaczania parków kulturowych.

### 6.9. Pomnik historii

Na terenie miasta nie ma aktualnie wyznaczonych oraz nie przewiduje się wyznaczania pomników historii.

### 6.10. Zagrożenia

Na terenie miasta Bychawa głównymi zagrożeniami dla zasobów dziedzictwa kulturowego są:

- katastrofy naturalne, np. pożary, powódzie, wichury, które mogą doprowadzić do destrukcji obiektów i obszarów zabytkowych,
- degradacja zabudowy poprzez zaniedbywanie bieżących napraw i remontów, pogarszanie stanu technicznego zabudowy,
- działania inwestycyjne bez kontroli służb konserwatorskich związane z rozbudową, przebudową, remontami, wymianą stolarki okiennej, wymianą pokrycia dachów, remonty częściowe, nowe otwory okienne i drzwiowe,
- brak nadzoru,
- zmiany kompozycyjne zabytkowych założeń,
- brak nowych funkcji dla niektórych obiektów zabytkowych, prowadzące do opuszczenia, a w konsekwencji niszczenia obiektów,
- lokalizowanie nowych obiektów bez uwzględnienia istniejącej substancji zabytkowej,
- wtórne podziały własnościowe i geodezyjne zespołów rezydencjonalnych,

- niszczenie zabytków archeologicznych, w tym samowolnie realizowane prace budowlane i ziemne,
- ingerencja w krajobraz poprzez zabudowę terenów otaczających obiekt zabytkowy,
- lokowanie wtórnych dominant przestrzennych.

### **6.11.Ochrona**

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków niezbędne jest:

- ochrona zabytków oraz obejmowanie ochroną prawną obiektów i stanowisk niewpisanych do rejestru poprzez ustalenia planów miejscowych,
- prowadzenie działalności inwestycyjnej i rolniczej z dbałością o dziedzictwo kulturowe w tym stanowiska archeologiczne,
- zachowanie charakteru zabudowy oraz dostosowanie nowej zabudowy do zabudowy historycznej w obrębie miasta,
- zachowanie historycznego układu przestrzennego miasta,
- podnoszenie świadomości lokalnej co do wartości spuścizny historycznej oraz jej wpływu na turystykę i agroturystykę,
- zachowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu decydujących o tożsamości gminy.

## **7. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych**

Ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego w zmianie Studium nie zawarto zapisów dotyczących rekomendacji, wniosków oraz ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>10</sup>).

## **8. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie uniwersalnym projektowaniem**

### **8.1. Ludność<sup>11</sup>**

<sup>10</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

<sup>11</sup> Na podstawie danych GUS, BDL, lata 2012-2021, na dzień 9 XI 2022 r.

Według Narodowych Spisów Powszechnych 2002, 2011 i 2021 r. liczba mieszkańców stale spada i we wskazanych latach wynosiła odpowiednio: 5394, 5343 i 4677 osób. Tendencja spadkowa liczby ludności znajduje swoje potwierdzenie również w publikowanych co roku danych demograficznymi GUS zawartych w BDL, które zamieszczono w tabeli poniżej. Zgodnie z tymi danymi w latach od 2012 do 2021 obserwowany jest systematyczny spadek liczby ludności z 5240 do 4641. Podstawowe dane demograficzne GUS zawarte w BDL za ostatnie 10 lat, które charakteryzują sytuację miasta zawarto w poniższej tabeli.

**Tabela 6 Podstawowe dane demograficzne dla miasta Bychawa**

Rok	Liczba mieszkańców, stan na 31 XII	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Ludność w wieku		
				przed-produkcyjnym	produkcyjnym	po-produkcyjnym
2012	5240	-7	-37	806	3506	928
2013	5178	-1	-45	766	3462	950
2014	5159	b.d.	-37	742	3434	983
2015	5052	1	b.d.	704	3434	1005
2016	5013	-4	-26	680	3281	1052
2017	4976	-5	-28	679	3211	1086
2018	4942	-6	-33	670	3143	1129
2019	4855	-2	-91	645	3057	1153
2020	4698	-6	-38	606	2907	1185
2021	4641	-20	-51	594	2860	1187

Powyższe dane wskazują na negatywną sytuację demograficzną miasta, liczba ludności miasta spadła w badanym okresie o ponad 11%. Lokalna społeczność w dużym tempie starzeje się, spada liczba osób w wieku produkcyjnym (o ok. 18%) i przedprodukcyjnym (o ok. 26%), a liczba osób w wieku poprodukcyjnym znacząco wzrasta (o ok. 28%).

W zakresie migracji dane GUS wskazują, że dominującym kierunkiem wymeldowań są te skierowane na obszar wiejski, chociaż w niektórych latach wyrównuje się z wymeldowaniami do miast. Marginalne natomiast znaczenie mają wymeldowania za granicę, które w ostatnich czterech latach wyniosły 0. W zakresie zameldowań również dominują te z obszarów wiejskich.

## **8.2. Struktura gospodarki<sup>12</sup>**

Zgodnie z danymi GUS z lat 2012 – 2021 w mieście Bychawa wzrosła liczba podmiotów gospodarczych. Na koniec roku 2012 na terenie miasta funkcjonowało 449 podmiotów, a na koniec 2021 roku liczba ta wzrosła do 507, z czego aż 95% stanowią podmioty gospodarcze sektora prywatnego. Pod względem wielkości dominują firmy zatrudniające od 0 do 9 pracowników (486 z 507 firm). Około 74% wszystkich podmiotów stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, 2% to spółki handlowe, a 4% stowarzyszenia i organizacje społeczne. W roku 2021 spośród wszystkich podmiotów gospodarczych blisko

<sup>12</sup> Na podstawie danych GUS, BDL, lata 2012-2021, na dzień 9 XI 2022 r.

20% zostało sklasyfikowanych w grupie działalności: przemysł i budownictwo, a w rolnictwie, leśnictwie, łowiectwie i rybactwie mniej niż 1%. Pozostałe podmioty gospodarcze – ok. 80%, nie zostało zakwalifikowane do powyższych branż. Analizując podmioty według sekcji PKD 2007, największa ich część podlega pod sekcję G (handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle), sekcję H (transport i magazynowanie) oraz F (budownictwo), odpowiednio 25%, 16% i 12% wszystkich podmiotów gospodarczych.

### **8.3. Bezrobocie<sup>13</sup>**

Zgodnie z danymi GUS liczba zarejestrowanych bezrobotnych w 2021 roku w mieście Bychawa wyniosła 118 osób, co stanowiło 4,3% wszystkich mieszkańców w wieku produkcyjnym. Dane o liczbie bezrobotnych dla miasta obejmują wyłącznie lata 2019-2021, dlatego aby zobaczyć szerszy obraz sytuacji na lokalnym rynku pracy należy spojrzeć na dane obejmujące całą gminę. Z nich wynika, że najwyższy poziom bezrobocia w gminie był w latach 2012-2014, kiedy wynosił odpowiednio 9,9%, 10,1% i 8,2%. Od tego czasu poziom bezrobocia systematycznie spadał i w 2021 r. wynosił 3,9%. W roku z najwyższym poziomem bezrobocia (2013) liczba osób w gminie zarejestrowanych jako bezrobotne wynosiła 754, a w 2021 r. tylko 257 osób.

### **8.4. Edukacja<sup>14</sup>**

W mieście Bychawa działają dwa przedszkola: publiczne Samorządowe Przedszkole nr 1 przy ul. Partyzantów 5 oraz niepubliczne przedszkole „Akademia Poziomkowa” przy ul. Marsz. J. Piłsudskiego 7-15.

Edukacja podstawowa i ponadpodstawowa na terenie miasta realizowana jest w trzech placówkach:

- Szkoła Podstawowa im. Polski Niepodległej przy ul. Szkolnej 8,
- Zespół Szkół im. ks. A. Kwiatkowskiego przy ul. Marsz. J. Piłsudskiego 81,
- Zespół Szkół Zawodowych nr 1 im. mjr. Henryka Dobrzańskiego przy ul. Reymonta 4b.

Według danych GUS na rok 2021 do szkół podstawowych uczęszczało 525 uczniów, a do szkół ogólnokształcących 234 uczniów. W tym samym roku do szkół zawodowych uczęszczało 227 uczniów.

Współczynnik skolaryzacji brutto dla szkolnictwa podstawowego na roku 2012 wyniósł 137,46%, natomiast w roku 2021 współczynnik skolaryzacji brutto dla szkolnictwa podstawowego wzrósł do 153,06%.

---

<sup>13</sup> Na podstawie danych GUS, BDL, lata 2012-2021, na dzień 9 XI 2022 r.

<sup>14</sup> Na podstawie danych: <https://www.sulechow.pl> oraz GUS, BDL 2012-2021, na dzień 9 XI 2022 r.

## **8.5. Opieka medyczna i społeczna<sup>15</sup>**

Na terenie miasta funkcjonuje Samodzielny Zakład Opieki Zdrowotnej w Bychawie, w ramach którego funkcjonuje m.in. szpital powiatowy, zakład opiekuńczo-leczniczy, przychodnia rejonowa, przychodnie specjalistyczne czy zespół ratownictwa medycznego, którego obszar działania obejmuje 6 gmin (Bychawa, Strzyżewice, Jabłonna, Zakrzew, Wysokie, Krzczonów). Zgodnie z danymi GUS, poza przychodnią w ramach SZOZ, na terenie miasta funkcjonują 3 przychodnie prywatne. Potrzeby związane z ochroną zdrowia uzupełniają praktyki lekarskie. Na terenie miasta funkcjonuje 5 aptek ogólnodostępnych.

Na terenie miasta nie funkcjonują żłobki, aktualnie trwa rozbudowa Samorządowego Przedszkola nr 1, w ramach której ma powstać oddział żłobka.

Pomocą społeczną na terenie miasta zajmuje się Ośrodek Pomocy Społecznej w Bychawie zlokalizowany przy ul. Marsz. J. Piłsudskiego 22. Ponadto na terenie miasta funkcjonuje Środowiskowy Dom Samopomocy w Bychawie przy ul. Mikołaja Pileckiego 20 oraz Dom Opieki im. Św. Brata Alberta przy ul. Ks. P. Ściegiennego 25.

## **8.6. Kultura i sport**

Na terenie miasta, przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 34 siedzibę ma Bychawskie Centrum Kultury, które pełni rolę centrum kulturowego w gminie oraz podejmuje większość działalności artystycznych. W budynku BCK działa Biblioteka Publiczna, która dodatkowo posiada dwie filie na obszarze wiejskim gminy. Zgodnie z danymi GUS zawartymi w BDL księgozbiór biblioteki w 2021 r. wynosi 39 559 wolumenów, a liczba czytelników wyniosła 1412 osób.

Poza działalnością kulturalną BCK zarządza również Stadionem Miejskim zlokalizowanym przy ul. Sportowej.

Przy Zespole Szkół im. ks. A. Kwiatkowskiego w Bychawie funkcjonuje kryta pływalnia, hala sportowa, siłownia napowietrzna, kort tenisowy, boisko wielofunkcyjne oraz boiska do piłki plażowej. Przy Szkole Podstawowej im. Polski Niepodległej w Bychawie funkcjonuje sala gimnastyczna, hala sportowa i kompleks boisk „ORLIK 2012”. Przy Zespole Szkół Zawodowych nr 1 im. majora Henryka Dobrzańskiego w Bychawie zlokalizowane jest boisko sportowe.

## **8.7. Turystyka<sup>16</sup>**

Do atrakcji turystycznych na terenie miasta należy zaliczyć obiekty ujęte w rejestrze zabytków oraz rejon zalewu i stawów na Podzamczu. Zalew bychawski o pow. 10 ha z wysepką pośrodku i łowiskiem specjalnym oraz z nieopodal położonymi stawami rybnymi

---

<sup>15</sup> Na podstawie danych GUS, BDL 2021, na dzień 9 XI 2022 r. oraz <https://www.spzoz.bychawa.pl/>

<sup>16</sup> Na podstawie danych: <https://bychawa.pl/wykaz-atrakcji-turystycznych-na-terenie-gminy-bychawa/>

„Zielona Dolina” z zapleczem gastronomicznym, stanowi miejsce wypoczynku i rekreacji mieszkańców miasta.

Na terenie miasta funkcjonuje jeden turystyczny obiekt noclegowy – Młyn Bychawa, który oferuje 40 całorocznych miejsc noclegowych.

### **Szlaki turystyczne**

Przez obszar miasta przebiega szlak rowerowy Doliną Kosarzewki: Osmolice – Iżyce – Bychawka Pierwsza – Bychawka Druga – Bychawka Druga Kolonia – Wincentówek – Bychawa – Wola Duża – Skawinek – Kosarzew Dolny Kolonia – Kosarzew Dolny – Kosarzew Górny – Zielona – Krzczonów o łącznej długości ok. 28 km.

## **9. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Zapewnienie bezpieczeństwa ludności i jej mienia należy do obowiązków policji oraz straży pożarnej. Na obszarze miasta znajduje się Komisariat Policji w Bychawie oraz Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie, Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza w Bychawie. Ponadto na terenie miasta zlokalizowana jest baza zespołu ratownictwa medycznego, który posiada trzy zespoły ratownictwa medycznego – Zespół wyjazdowy reanimacyjny „S” – specjalistyczny oraz dwa Zespoły wyjazdowo wypadkowe „P” – podstawowy. Na obszarze miasta i w jego sąsiedztwie nie ma zakładów zakwalifikowanych do grupy o dużym ryzyku lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Na obszarze miasta nie ma również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Istotnym zagadnieniem jest zapewnienie poczucia bezpieczeństwa lokalnej społeczności. Wiąże się to z dostosowaniem przestrzeni w taki sposób, aby jej charakter stał się bardziej uspołeczniony, czyli przyjazny mieszkańcom. Działania mające na celu poprawienie poczucia bezpieczeństwa ludności to np. lokalizowanie dodatkowego oświetlenia w rejonie osiedli mieszkaniowych, jak i przestrzeganie odpowiednich gabarytowo form małej architektury oraz form zieleni.

## **10. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

W celu określenia potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Bychawa, w ramach odrębnego opracowania, został sporządzony bilans terenów pod zabudowę zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>17</sup> obejmujący cały obszar gminy miejsko-wiejskiej Bychawa, którego syntezę zawarto w tym rozdziale.

---

<sup>17</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

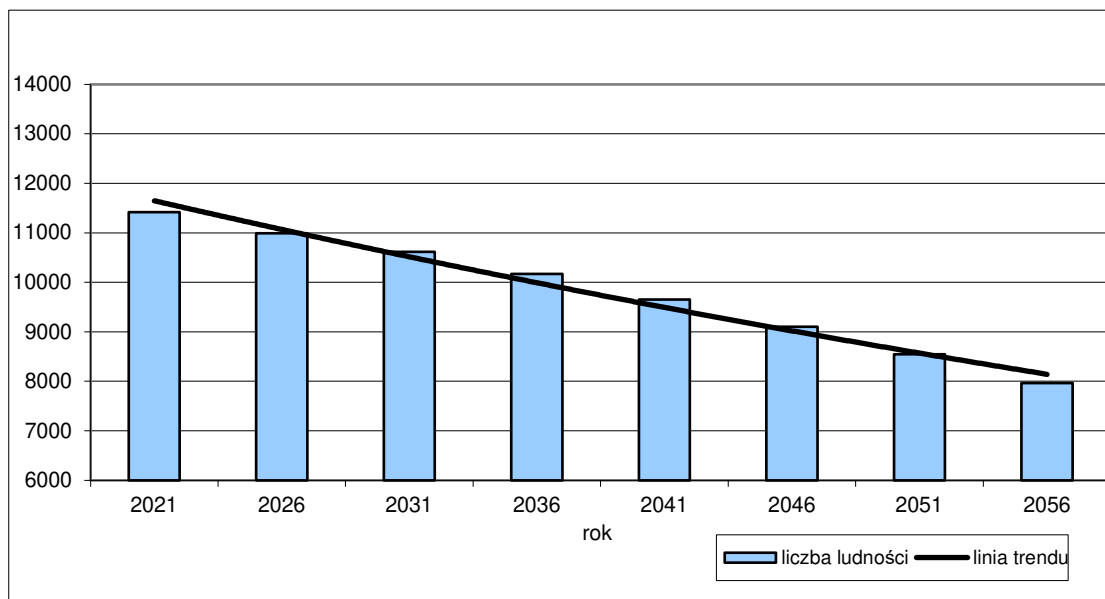
Analizy ekonomiczne wskazują, że gmina posiada niezbędne środki na realizację zadań własnych na nowoprojektowanych terenach. W Wieloletniej Prognozie Finansowej planowane jest utrzymanie dochodów na poziomie większym niż wydatki. Gmina planuje również utrzymanie wskaźnika dochodów bieżących powiększonych o dochody ze sprzedaży nieruchomości na poziomie większym od wydatków, co pozwala przyjąć, iż istnieją możliwości finansowania zadań własnych na nowych terenach.

Analizy środowiskowe na podstawie uwarunkowań wskazują mocne i słabe strony gminy oraz szanse i zagrożenia dla jego dalszego rozwoju. Do najważniejszych czynników środowiskowych warunkujących dalszy rozwój gminy, co niesie za sobą konieczność zapewnienia w dokumentach planistycznych odpowiedniej rezerwy terenów inwestycyjnych, należy zaliczyć: tworzenie infrastruktury, która umożliwi wykorzystanie atrakcyjnych turystycznie krajobrazów przyrodniczych i kulturowych przy jednoczesnym zachowaniu ich wartości, koncentracja zabudowy na terenach, które aktualnie zostały najmocniej zmienione w wyniku czynników antropogenicznych.

Analizy społeczne wskazują mocne i słabe strony gminy oraz szanse i zagrożenia dla jego dalszego rozwoju w kontekście społeczno-gospodarczym. Do najważniejszych czynników społecznych warunkujących dalszy rozwój gminy, co niesie za sobą konieczność zapewnienia w dokumentach planistycznych odpowiedniej rezerwy terenów inwestycyjnych, należy zaliczyć: zapewnienie pełnej obsługi w zakresie dostępności do usług, zarówno publicznych, jak i komercyjnych, zróżnicowanie oferty na rynku pracy, stworzenie odpowiednich warunków funkcjonowania dla osób w wieku poprodukcyjnym.

Prognoza demograficzna sporządzona na potrzeby opracowania wskazuje na planowany spadek liczby mieszkańców gminy do 2052 r. W okresie od 2012 r. do 2021 r. liczba mieszkańców gminy spadła o ponad 6%. Na potrzeby niniejszego bilansu sporządzono prognozę demograficzną do roku 2056. Zgodnie z wynikami prognozy w 2052 r. gmina Bychawa ma liczyć ok. 8430 mieszkańców.

**Wykres 1. Prognoza demograficzna dla gminy Bychawa do roku 2056**



Analiza możliwości finansowania zadań własnych przez gminę wskazuje na możliwość pokrycia wydatków związanych z realizacją zadań własnych z dochodów własnych gminy, subwencji budżetowych, dotacji celowych, kredytów i pożyczek, obligacji komunalnych oraz środków źródeł pozabudżetowych w tym funduszy Unii Europejskiej.

Analiza zapotrzebowania na tereny pod zabudowę wskazuje, że:

- dla zabudowy o funkcji mieszkalnej na terenie gminy głównymi czynnikami warunkującymi realizację kolejnych powierzchni użytkowych są: spadek liczby mieszkańców, bliskość Lublina, zwiększanie standardów życia mieszkańców m.in. poprzez osiągnięcie wskaźnika 45,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania/osobę. Zapotrzebowanie w perspektywie do 2052 r. na nowe powierzchnie użytkowe o funkcji mieszkalnej, po uwzględnieniu dopuszczalnego powiększenia ilości powierzchni o 30%, wyniesie ok. 24.783 m<sup>2</sup>;

**Tabela 7 Zapotrzebowanie – funkcja mieszkalna**

Funkcja	Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Ludność wg prognozy demograficznej na 2052 r.	Prognozowana w 2052 r. średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkańca gminy [m <sup>2</sup> /os.]	Prognozowana w 2052 r. powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m <sup>2</sup> ]	Max zapotrzebowanie gminy przy uwzględnieniu niepewności inwestycyjnej [m <sup>2</sup> ]
	[1]	[2]	[3]	[4]=[2]*[3]	[5]=[4]-[1]	[6]=[5]+[5]*30%
Funkcja mieszkalna	360.286	8.430	45	379.350	19.064	24.783

- dla zabudowy o funkcji usługowej na terenie gminy głównymi czynnikami warunkującymi realizację kolejnych powierzchni użytkowych są: konieczność zaspokojenia rosnącego zapotrzebowania na usługi publiczne i komercyjne, bliskość Lublina, potrzeby związane z lokalizacją usług o znaczeniu zarówno lokalnym, jak

i ponadlokalnym. Zapotrzebowanie w perspektywie do 2052 r. na nowe powierzchnie użytkowe o funkcji usługowej, po uwzględnieniu dopuszczalnego powiększenia ilości powierzchni o 30%, wyniesie 129.078 m<sup>2</sup>;

- dla zabudowy o funkcji produkcyjnej na terenie gminy głównymi czynnikami warunkującymi realizację kolejnych powierzchni użytkowych są: bliskość Lublina i układ dróg o znaczeniu krajowym i regionalnym, konieczność stworzenia zróżnicowanej struktury rynku pracy opartej na zrównoważonym rozwoju wszystkich gałęzi gospodarki. Zapotrzebowanie w perspektywie do 2052 r. na nowe powierzchnie użytkowe o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów, po uwzględnieniu dopuszczalnego powiększenia ilości powierzchni o 30%, wyniesie 95.649 m<sup>2</sup>.

**Tabela 8 Zapotrzebowanie – funkcja usługowa i produkcyjna**

Funkcja	Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Prognozowany w 2052 r. wskaźnik proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną a usługową / produkcyjną	Prognozowana w 2052 r. powierzchnia użytkowa mieszkalna [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana w 2052 r. powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [m <sup>2</sup> ]	Max zapotrzebowanie gminy przy uwzględnieniu niepewności inwestycyjnej [m <sup>2</sup> ]
	[1]	[2]	[3]	[4]=[2]*[3]	[5]=[4]-[1]	[6]=[5]+[5]*30%
Funkcja usługowa	90.384	0,5	379.350	189.675	99.291	129.078
Funkcja produkcyjna	21.262	0,25		94.837	73.576	95.649

Analiza chłonności, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazuje, że w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy można zlokalizować dodatkową zabudowę o powierzchni użytkowej:

- ok. 400.473 m<sup>2</sup> dla zabudowy o funkcji mieszkalnej,
- ok. 677.906 m<sup>2</sup> dla zabudowy o funkcji usługowej,
- ok. 229.340 m<sup>2</sup> dla zabudowy o funkcji produkcyjnej.

**Tabela 9 Chłonność położonych na terenie gminy Bychawa obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Funkcja	Powierzchnia terenu brutto [m <sup>2</sup> ]	Udział terenów pod komunikację [%]	Powierzchnia terenu netto [m <sup>2</sup> ]	Intensywność zabudowy	Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni użytkowej	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
	[1]	[2]	[3]=[1]*(100%-[2])	[4]	[5]	[6]=[3]*[4]*[5]
Funkcja mieszkalna - zabudowa nierolnicza	2.364.549	30	1.655.184	0,2	0,8	400.473

Funkcja mieszkalna - zabudowa zagrodowa	2.395.791		1.677.054	0,1		
Funkcja mieszkalna - zabudowa wielorodzinna	3.300		2.310	0,8		
Funkcja usługowa	2.017.303	30	1.412.112	0,6	0,8	677.906
Funkcja produkcyjna	682.560	30	477.792	0,6	0,8	229.340

Analiza chłonności, położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w poprzednim punkcie wskazuje, że na podstawie obowiązujących na terenie gminy planów miejscowych, można zrealizować zabudowę o powierzchni użytkowej:

- ok. 93.829 m<sup>2</sup> dla zabudowy o funkcji mieszkalnej,
- ok. 226.107 m<sup>2</sup> dla zabudowy o funkcji usługowej,
- ok. 68.286 m<sup>2</sup> dla zabudowy o funkcji produkcyjnej.

**Tabela 10 Chłonność położonych na terenie gminy Bychawa obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż położone w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Funkcja	Powierzchnia terenu brutto [m <sup>2</sup> ]	Udział terenów pod komunikację [%]	Powierzchnia terenu netto [m <sup>2</sup> ]	Intensywność zabudowy	Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni użytkowej	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
	[1]	[2]	[3]=[1]*(100%-[2])	[4]	[5]	[6]=[3]*[4]*[5]
Funkcja mieszkalna - zabudowa nierolnicza	599.608	30	419.726	0,2	0,8	93.829
Funkcja mieszkalna - zabudowa zagrodowa	357.229		250.060	0,1		
Funkcja usługowa	672.937	30	471.056	0,6	0,8	226.107
Funkcja produkcyjna	203.233	30	142.263	0,6	0,8	68.286

Końcowe porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni zabudowy wskazuje, że istniejące tereny wyznaczone w planach miejscowych pokrywają zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe zabudowy mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej.

**Tabela 11 Porównanie maksymalnego w skali gminy Bychawa zapotrzebowania na nową zabudowę, oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, wynikającej z 3.2 i 3.3**

Funkcja	Max zapotrzebowanie gminy przy uwzględnieniu niepewności inwestycyjnej [m <sup>2</sup> ]	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze [m <sup>2</sup> ]	Chłonność nowych terenów pod zabudowę z obowiązujących mpzp [m <sup>2</sup> ]	Możliwe do zaprojektowania w planach miejscowych powierzchni zabudowy [m <sup>2</sup> ]
	[1]	[2]	[3]	[4]=[1]-[2]-[3]
Funkcja mieszkalna	24.783	400.473	93.829	- 469.519
Funkcja usługowa	129.078	677.906	226.107	-774.935
Funkcja produkcyjna	95.649	229.340	68.286	- 201.977

**W kolejnych nowelizacjach Studium możliwe będzie wprowadzanie nowych terenów o dowolnej funkcji lub ich wymiana jedynie w granicach obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Lokalizacja terenów o funkcjach nieujętych w bilansie (np. infrastruktura techniczna, obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz leśnych, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, usług sportu i rekreacji bez zabudowy) również jest możliwa na etapie sporządzania planów miejscowych.**

## 11. Stan prawny gruntów<sup>18</sup>

Stan prawny gruntów w granicach miasta wraz z procentowym udziałem poszczególnych form wskazano w poniższej tabeli.

**Tabela 12 Formy własności gruntów w granicach miasta Bychawa**

forma własności	powierzchnia w ha	udział w%
grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	16	2,39
grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	7	1,05
grunty jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych	1	0,15
grunty gmin i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	95	14,20
grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytkowanie wieczyste	20	2,99
grunty jednoosobowych spółek jednostek samorządu terytorialnego i innych osób prawnych, których organami założycielskimi są organy samorządu terytorialnego	2	0,30
grunty osób fizycznych	492	73,52
grunty spółdzielni	2	0,30
grunty kościołów i związków wyznaniowych	5	0,75
grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	9	1,35
grunty województw z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	9	1,35
grunty spółek prawa handlowego	5	0,75
grunty będące przedmiotem własności i władania w nie wymienionej wyżej formie	6	0,90
<b>SUMA</b>	<b>669</b>	<b>100,00</b>

<sup>18</sup> dane GUGiK na 12 grudnia 2022 r.

## 12. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie miasta Bychawa znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:
  - Rezerwat przyrody „Podzamcze”, (rozdz. 12.1),
  - Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu (rozdz. 12.2),
  - pomniki przyrody (rozdz. 12.3);
- 2) obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków (rozdz. 6.3);
- 3) główne zbiorniki wód podziemnych (rozdz. 14.4).

### 12.1. Rezerwat przyrody „Podzamcze”<sup>19</sup>

Rezerwat przyrody „Podzamcze” utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 12 lipca 1974 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. z 1974 r. nr 28, poz. 172). Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Podzamcze” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2022 r. poz. 4179) ustalono dokładny przebieg granic rezerwatu, cel ochrony, rodzaj, typ i podtyp ze względu na dominujący przedmiot ochrony oraz główny typ ekosystemu. Rezerwat położony jest w północnej części miasta i zajmuje powierzchnię 3,4 ha. Rezerwat został utworzony w celu zachowania zbiorowisk roślinności kserotermicznej. Obejmuje słoneczne zbocza lessowe i kredowe przy cmentarzu, na wysokości ujścia Gałęzówki do Kosarzewki. Występują w nim rośliny stepowe: oman wąskolistny (*Inula ensifolia*), wiśnia karłowata (*Cerasus fruticosa*), turzyca niska (*Carex humilis*), kostrzewa walezyjska (*Festuca valesiaca*), turzyca Michela (*Carex michelii*), ożota zwyczajna (*Linum catharticum*), przetacznik pagórkowaty (*Veronica austriaca*) i inne.

Dla rezerwatu przyrody nie został ustanowiony plan ochrony. Na bieżąco ustanawiane są zadania ochronne obejmujące określony przedział czasu<sup>20</sup>.

**Na terenie rezerwatu obowiązują zakazy i odstępstwa zawarte w art. 15 ustawy o ochronie przyrody.**

### 12.2. Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu<sup>21</sup>

Miasto Bychawa położone jest częściowo w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu utworzonego Uchwałą nr XI/56/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej

---

<sup>19</sup> dane <http://gdos.gov.pl/>

<sup>20</sup> Zarządzenie Nr 9/2022 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 23 września 2022 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Podzamcze”

<sup>21</sup> dane <http://gdos.gov.pl/>

z dnia 26 lutego 1990 roku w sprawie utworzenia systemów parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubelskiego. Obecnie na terenie OChK obowiązują ustalenia Rozporządzeniem nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. w sprawie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lub. nr 65 z dnia 23 marca 2006 r, poz. 1225.). OChK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. OChK obejmuje obszar o powierzchni 19 510 ha, w tym ok. 105 ha w granicach miasta Bychawa.

**Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy i odstępstwa zawarte w art. 24 ustawy o ochronie przyrody.**

### **12.3. Pomniki przyrody<sup>22</sup>**

Na obszarze miasta zlokalizowane są 3 pomniki przyrody ustanowione Rozporządzeniem nr 13 Wojewody Lubelskiego z dnia 2 sierpnia 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1993 r. nr 11, poz. 71):

- Lipa drobnolistna „Parkowa” *Tilia cordata* (wysokość ok. 19 m, obwód 336 cm), przy skrzyżowaniu ulic 11 Listopada i Zamkowej. W sąsiedztwie lipy stoi krzyż. Do 1944 r. krzyż i lipa usytuowane były na terenie parku przypałacowego (potem wyciętego), zatem historycznie tworzą nierozzerwalną całość,
- Jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* (wysokość ok. 12 m, obwód 242 cm), rośnie na obrzeżu parkingu przy ul. 1 Maja, przed budynkiem Urzędu Miejskiego w Bychawie,
- Grusza domowa *Pyrus communis*, (wysokość ok. 18 m, obwód 198 cm), rośnie w ogrodzie gospodarstwa rolnego przy ul. Sienkiewicza 2 w Bychawie ok. 40 m za stodołą.

Lokalizacja pomników przyrody została wskazana na rysunkach zmiany Studium.

## **13. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na obszarze miasta Bychawa nie udokumentowano występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym osuwisk<sup>23</sup>. Na zboczach oraz krawędziach głęboko wciętych dolin rzecznych zaobserwowano niewielkie spływanie zwietrzliny. Niemniej na obszarze miasta występują obszary o dużych spadkach, na których należy ograniczyć zainwestowanie. Grunty o spadkach większych niż 20% zostały oznaczone na czerwono na poniższym rysunku.

---

<sup>22</sup> dane <http://gdos.gov.pl/>

<sup>23</sup> Państwowy Instytut Geologiczny. System Osłony Przeciwosuwiskowej.

Rysunek 1. Obszary o dużych spadkach (opracowanie własne)



## 14. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

### 14.1. Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze miasta Bychawa rozpoznane i udokumentowane zostały złoża kruszywa naturalnego oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej. Szczegółowe informacje dotyczące złóż zawarte w poniższej tabeli.

Tabela 13 Udokumentowane złoża<sup>24</sup>

Lp.	Nr złoża	Nazwa złoża	Typ pozyskiwanych surowców	Powierzchnia złoża [ha]	Zasoby geologiczne bilansowe / przemysłowe [tys. t / mln m <sup>3</sup> ]	Wydobycie [tys. t / mln m <sup>3</sup> ]	Nr koncesji / termin ważności	Stan zag.
1.	3093 IB	Bychawa	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	9,700	149 / -	-	-	Z

<sup>24</sup> Źródło: "Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2021 r.", Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, 2022; geoportal.pgi.gov.pl.

2.	6433 IB	<b>Bychawa II</b>	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	2,354	22 / -	-	-	Z
3.	7811 KN	<b>Zdrapy</b>	Kruszywa naturalne	1,434*	28 / -	-	-	Z

Z – złoża, z którego wydobycie zostało zaniechane

\* - w granicach miasta znajduje się ok. 0,044 ha powierzchni złoża

Na obszarze miasta nie ustanowiono obszarów i terenów górniczych.

## 14.2. Wody powierzchniowe

Miasto Bychawa położone jest w dorzeczu Bystrzycy. Główne elementy sieci hydrograficznej miasta stanowią rzeki Kosarzewka i Gałęzówka. Kosarzewka jest prawostronnym dopływem Bystrzycy. Swój początek bierze ze źródeł w Kosarzewie, ale po przepłynięciu 2-3 km zanika. Jako stała struga pojawia się dopiero w Woli Dużej. Dorzecze Kosarzewki odznacza się występowaniem licznych źródeł (gęstość źródeł wynosi 2,2 km<sup>2</sup>/źr.), a równocześnie bardzo rzadką siecią rzeczną. Ten kontrast wynika stąd, że wiele źródeł odwadnia górne, słabo zasobne kredowe poziomy wodonośne i albo nie tworzy odpływu, albo formuje strumienie ginące po krótkim przebiegu.

Kosarzewka posiada jeden lewostronny dopływ, Gałęzówkę, z którą łączy się w Bychawie. Gałęzówka po wyschnięciu źródeł w górnej części jej zlewni, skróciła swój bieg i obecnie ma długość zaledwie ok. 2 km. Na zwiększenie jej przepływu wpływają dolinne źródła o dużej wydajności. W obrębie dolin rzecznych w Bychawie znajdują się 3 źródła dolinne i 5 podzbozowych. Trzy źródła o największych wydajnościach są projektowanymi pomnikami przyrody.

Przebieg dolin Kosarzewki i Gałęzówki nawiązuje do stref dyslokacji tektonicznych, z czym związana jest obecność źródeł. Występują one na granicy załomu zbocza i dna doliny, na kontakcie łatwo przepuszczalnych skał kredowych i słabo przepuszczalnych aluwiiów wypełniających dolinę. Położenie takie świadczy o drenowaniu rozległego horyzontu wód podziemnych przez głęboko wcięte doliny. W źródłach woda najczęściej wypływa ze spękanych utworów węglanowych kredy szczelinami o szerokości od kilku milimetrów do kilku centymetrów.

Na obszarze miasta brak jest terenów stale podmokłych oraz bagien. Nie ma także naturalnych zbiorników wód stojących. W północnej części Bychawy założono stawy rybne i sztuczny zalew. Stawy zajmują powierzchnię 12,9 ha, zalew zaś ok. 10 ha. Stawy i zalew użytkowane są m.in. do wędkarstwa rekreacyjnego. Przy ul. Grodzany zlokalizowany jest sztuczny basen (przy Młynie Bychawa).

## 14.3. Jednolite Części Wód Powierzchniowych

Miasto Bychawa położone jest w całości w granicach rzecznej jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Bystrzyca do Kosarzewki o kodzie RW2000624653; typ - Potok lub mała rzeka wyżynna na podłożu węglanowym; naturalna część wód; ogólny stan zły, cel środowiskowy: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [fosforany]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D i dobry stan chemiczny; zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego<sup>25</sup>.

#### **14.4. Wody podziemne**

Na terenie występują dwa zbiorniki wód podziemnych – czwartorzędowy i kredowy. Wody piętra czwartorzędowego, w związku z przypowierzchniowym występowaniem, reagują bezpośrednio na zmieniające się warunki hydrologiczne (wahania wody w rzekach oraz wielkość opadu atmosferycznego). Są także bardzo narażone na zanieczyszczenia, pochodzące z powierzchni. Zagrożenie dla jakości tych wód stanowią głównie: odprowadzanie ścieków, działalność rolnicza oraz infiltracja zanieczyszczonych wód rzecznych.

Główny poziom użytkowy stanowią wody piętra kredowego. Wody te posiadają swobodne lub lokalnie napięte zwierciadło. Jakościowo wody kredowe charakteryzują się bardzo dobrą jakością, spełniają wymagania dla wody pitnej. Są ujmowane przez miejskie ujęcie komunalne w Bychawie. Wokół ujęcia stwierdzono istnienie niedużego lejka depresyjnego. W obszarze wierzchowin poziom wodonośny występuje na głębokości ponad 30 m. Natomiast w kierunku dolin głębokość ta zmniejsza się i nie przekracza 10 m.

Źródła stanowią naturalne, samoczynne i skoncentrowane wypływy wód podziemnych na powierzchnię ziemi. Pojawiają się w miejscach, gdzie powierzchnia terenu przecina warstwę wodonośną lub statyczne zwierciadło wody podziemnej.

W obrębie analizowanego terenu stwierdzono występowanie wód termalnych. Ocenia się, że temperatura wód możliwych do pozyskania wyniesie nie więcej niż ok. 40°C. Przewiduje się zatem rekreacyjne, ewentualnie balneologiczne wykorzystanie wód geotermalnych. W sierpniu 2008 r. przyjęto projekt prac służących udokumentowaniu zasobów eksploatacyjnych wód termalnych w Bychawie, jednak do tej pory nie zostały wykonane żadne prace związane z wykonaniem odwiertów.

Całe miasto położone jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 – Niecka Lubelska (Lublin). Jest to zbiornik szczelinowo-porowy, w którym jako główny poziom użytkowy występuje poziom kredowy. Dla zbiornika nie został ustanowiony obszar ochrony.

---

<sup>25</sup> Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2022 r., poz. 300)

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne, dla wód podziemnych ustalono następujące cele środowiskowe:

- zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
- zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;
- ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Miasto Bychawa położone jest w granicach jednolitych części wód podziemnych nr 89 o kodzie GW200089, dorzecze Wisły, region Bugu, niezagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych, stan chemiczny dobry, stan ilościowy dobry, stan ogólny dobry<sup>26</sup>. Celem środowiskowym dla JCWPd jest dobry stan ilościowy i chemiczny, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych. Stan ilościowy obrazuje wpływ poboru wody na części wód podziemnych. Natomiast stan chemiczny odnosi się do parametrów fizykochemicznych wód podziemnych (zarówno traktowanych jako zanieczyszczenia, jak i skażenie).

#### **14.5. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Na obszarze miasta Bychawa nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

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

#### **15.1. Stan systemu komunikacji**

##### **Sieć drogowa**

Przez obszar miasta przebiegają drogi publiczne w kategorii dróg wojewódzkich i powiatowych stanowiące główne osie komunikacyjne obszaru i łączące układ komunikacyjny miasta z układem zewnętrznym w skali lokalnej i ogólnokrajowej:

- droga wojewódzka nr 834 – Niedzwica Duża - Bychawa - Stara Wieś III,
- droga wojewódzka nr 836 - Bychawa - Kębłów - Piaski - do drogi krajowej S17,
- droga powiatowa nr 2278 L – ul. Pileckiego / Zamkowa,
- droga powiatowa nr 2284 L – ul. Mickiewicza,
- droga powiatowa nr 2287 L – ul. Piłsudskiego – ul. Sienkiewicza,
- droga powiatowa nr 2288 L – ul. Grodzany.

---

<sup>26</sup> Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2022 r., poz. 300)

Długość dróg wojewódzkich w granicach miasta wynosi ok. 4,7 km. Długość dróg powiatowych w granicach administracyjnych miasta Bychawa wynosi ok. 7,0 km.

Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu 2020/21<sup>27</sup> największe średnio dobowe natężenie ruchu pojazdów występuje na drodze nr 834 – na odcinku Bychawa – Stara Wieś 7086 pojazdów/dobę, a na odcinku droga S-19 – Bychawa 6485 pojazdów/dobę. Mniejsze natężenie występuje na drodze 836 - 5044 pojazdów/dobę.

Uzupełnieniem sieci ww. dróg są drogi gminne zapewniające obsługę komunikacyjną terenów zabudowanych. Gminnymi drogami publicznymi na terenie miasta są:

- droga nr 107190 L – ul. Spokojna,
- droga nr 107191 L – ul. Zadębie,
- droga nr 107192 L – ul. Wandzin,
- droga nr 107193 L – ul. Podwale,
- droga nr 107194 L – ul. Antoniego Budnego,
- droga nr 107195 L – ul. Macieja Rataja,
- droga nr 107196 L – ul. Piękna,
- droga nr 107197 L – ul. Jarosława Dąbrowskiego,
- droga nr 107198 L – ul. Władysława Reymonta,
- droga nr 107199 L – ul. Marysin,
- droga nr 107200 L – ul. Armii Krajowej,
- droga nr 107201 L – ul. Powstańców Warszawy,
- droga nr 107202 L – ul. Bolesława Prusa,
- droga nr 107203 L – ul. Szkolna,
- droga nr 107204 L – ul. Marii Dąbrowskiej,
- droga nr 107205 L – ul. Stefana Żeromskiego,
- droga nr 107206 L – ul. Mikołaja Pileckiego (odc. od ul. Zamkowej do gr. miasta),
- droga nr 112528 L – ul. Juliusza Słowackiego - usytuowana na działce o numerze ew. 2544, o przebiegu: od drogi gminnej nr 107204L - ul. Marii Dąbrowskiej do skarpy parku,
- droga nr 112529 L – ul. Kornela Makuszyńskiego - usytuowana na działce o numerze ew. 2561, o przebiegu: od ul. Juliusza Słowackiego do ul. Aleksandra Fredry,
- droga nr 112530 L – ul. Aleksandra Fredry - usytuowana na działce o numerze ew. 2562 o przebiegu: od drogi gminnej nr 107204L - ul. Marii Dąbrowskiej do skarpy parku.

Długość publicznych dróg gminnych na obszarze miasta wynosi ok. 9,7 km.

---

<sup>27</sup> <https://www.gov.pl/web/gddkia/generalny-pomiar-ruchu-20202021>

Sieć dróg powiatowych jest wystarczająca, sieć dróg gminnych może zostać uzupełniana o nowe drogi w miejscach rozwoju zabudowy. Istotnym elementem poprawy obsługi bezpieczeństwa na drogach i odciążenia centrum miasta z ruchu tranzytowego jest budowa obwodnicy miasta. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego rekomenduje, aby w ramach poprawy sprawności i bezpieczeństwa ruchu w obszarach miejskich wprowadzić lub utrzymać rezerwy terenowe w lokalnych dokumentach planistycznych umożliwiające realizację w przyszłości obwodnicy.

### **Kolej i kolejowe tereny zamknięte**

Przez teren miasta Bychawa nie przebiegają linie kolejowe. Na obszarze miasta nie występują kolejowe tereny zamknięte ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

### **Komunikacja wodna**

Przez obszar miasta nie przebiegają śródlądowe drogi wodne.

### **Komunikacja lotnicza**

Obszar miasta położony jest poza zasięgiem powierzchni ograniczających zabudowę od lotnisk cywilnych i lotniczych urządzeń naziemnych. Na terenie miasta nie występują obiekty sklasyfikowane jako przeszkody lotnicze.

## **15.2.Zaopatrzenie w wodę**

Zgodnie z danymi GUS na koniec 2021 r. ogólna długość sieci wodociągowej w mieście wynosiła 28,6 km. Zgodnie z danymi GUS ok. 96,2% mieszkańców miasta korzysta z sieci wodociągowej.

Podstawowym źródłem wody dla gminy są wody podziemne, ujmowane z kredowego poziomu wodonośnego. Miasto i część wsi w gminie zaopatrywana jest w wodę z komunalnego ujęcia wody, zlokalizowanego na terenie miasta przy ul. M. Rataja 6. Woda ujmowana jest z trzech studni o głębokości 53 m, 60 m i 57 m i uzdatniana.

Ponadto na terenie Parku Miejskiego zlokalizowane jest ujęcie wody wykorzystywane przez Szpital Powiatowy w Bychawie.

Dla istniejących ujęć nie ustanowiono stref ochrony pośredniej, a strefy ochrony bezpośredniej zamykają się w granicach terenów poszczególnych ujęć.

Pozostały obszar miasta zaopatrywany jest w wodę z studni kopanych zasilających poszczególne gospodarstwa.

## **15.3.Odprowadzanie ścieków**

Zgodnie z danymi GUS na koniec 2021 r. ogólna długość sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miasta wynosiła 21 km. Zgodnie z danymi GUS ok. 74,8% mieszkańców miasta korzysta z sieci kanalizacji sanitarnej.

Ścieki z terenu miasta, poprzez sieć kanalizacyjną trafiają do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, usytuowanej w północnej części miasta, na prawym brzegu Kosarzewki, która jest odbiornikiem oczyszczonych ścieków.

Skanalizowane jest centrum miasta oraz zabudowa wzdłuż ul. Grodzany i Zamkowej. Obszary te zostały objęte granicami Aglomeracji Bychawa<sup>28</sup>.

Na pozostałym terenie system odprowadzania ścieków opiera się głównie na gromadzeniu ścieków w zbiornikach bezodpływowych, a następnie przewożeniu ich do oczyszczalni miejskiej, a w mniejszym stopniu opiera się o przydomowe oczyszczalnie ścieków. Część ścieków trafia bezpośrednio do środowiska stwarzając bezpośrednie zagrożenia dla stanu gleb, wód powierzchniowych i podziemnych. Brak centralnych systemów odbioru i oczyszczania ścieków na części obszaru miasta może stanowić problem, ograniczający możliwości rozwoju gospodarki i mieszkalnictwa, oraz zwiększający zagrożenia dla środowiska z uwagi na oparcie gospodarki ściekowej o rozwiązania indywidualne.

#### **15.4. System elektroenergetyczny**

Głównym elementem sieci elektroenergetycznej na terenie gminy jest stacja GPZ 110/15 kV Bychawa, zlokalizowana w północnej części miasta, w rejonie ul. Wyspiańskiego. Stacja zasilana jest przez linię napowietrzną 110 kV Abramowice – Bychawa i Bychawa - Budzyń.

Przez teren miasta nie przebiegają linie najwyższych napięć 220 kV i 440 kV oraz nie ma planów budowy takich linii w jego granicach. W PZP Województwa Lubelskiego przewiduje się budowę linii 110 kV relacji Bychawa – Strykowo, jednak planowany przebieg nie jest w chwili sporządzania zmiany Studium określony.

Na terenie całego miasta zlokalizowane są dystrybucyjne sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformujące napięcie do niskiego napięcia, które zapewniają zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorców.

#### **15.5. Gospodarowanie odpadami**

Gmina Bychawa przynależy do regionu centralno-zachodniego gospodarowania odpadami województwa lubelskiego zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla województwa lubelskiego 2022.

---

<sup>28</sup> Uchwała nr XXVII/203/2021 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Bychawa.

Na obszarze miasta i gminy Bychawa nie ma zlokalizowanych regionalnych instalacji przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK). Odpady zebrane z terenu miasta i gminy Bychawa są przekazywane przez firmy odbierające odpady do regionalnych instalacji przetwarzania odpadów komunalnych:

- Zakład Zagospodarowania Odpadów Komunalnych w Beżycach,
- KOM-EKO SA w Lublinie.

W granicach miasta, przy ul. A. Budnego 6A zlokalizowany jest punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK).

Według danych GUS zawartych w BDL roczna masa wytworzonych odpadów komunalnych na jednego mieszkańca w ostatnich latach stale rośnie:

- w 2019 roku – 317 kg,
- w 2020 roku – 342 kg,
- w 2021 roku – 389 kg.

Dane GUS wskazują, że na terenie miasta Bychawa ilość zmieszanych odpadów zebranych ze wszystkich nieruchomości wynosiła kolejno:

- w 2019 roku – 1073,22 ton/rok,
- w 2020 roku – 1106,33 ton/rok,
- w 2021 roku – 1194,96 ton/rok.

Z tych samych danych wynika, że w analogicznym okresie wzrosła łączna masa odpadów zebranych selektywnie oraz ich relacja do ogółu odpadów:

- w 2019 roku – 480,24 ton/rok (30,9%),
- w 2020 roku – 551,58 ton/rok (33,3%),
- w 2021 roku – 667,85 ton/rok (35,9%).

Gospodarka odpadami na obszarze miasta odbywa się zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Bychawa<sup>29</sup>.

## **15.6.System gazowniczy**

Na terenie miasta Bychawa nie występują przesyłowe i dystrybucyjne sieci gazowe. Zaopatrzenie w gaz oparte jest o indywidualne zbiorniki na gaz płynny.

## **15.7.System ciepłowniczy**

Najpowszechniejszym na terenie miasta sposobem zaopatrywania w ciepło są kotłownie indywidualne i lokalne wykorzystujące jako paliwo węgiel kamienny, koks, gaz, a także olej opałowy. Na terenie miasta nie ma spójnego systemu ciepłowniczego poza małoskalowym,

---

<sup>29</sup> Uchwała nr XLVIII/359/2013 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Bychawa.

scentralizowanym systemem ciepłowniczym, obejmującym obiekty mieszkalne Spółdzielni Mieszkaniowej w Bychawie o długości sieci ok. 1200 m.

Budynki indywidualne na terenie miasta ogrzewane są głównie poprzez piece węglowe lub przez indywidualne instalacje centralnego ogrzewania o zasięgu ograniczonym do poszczególnych budynków lub obiektów. Większość ogrzewanych budynków posiada niskie kominy, bez urządzeń oczyszczających spalin. Są one źródłami tzw. emisji niskiej, która jest często głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza w sezonie grzewczym.

### **15.8. Energia odnawialna**

Na terenie miasta, w jego północnej części, zlokalizowana jest jedna instalacja ogniw fotowoltaicznych o mocy 1MW. W granicach zmiany Studium nie ma zlokalizowanych innych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, w tym elektrowni wiatrowych. Instalacje fotowoltaiczne i solarne w postaci mikroinstalacji zlokalizowane są również na części budynków, głównie mieszkalnych na terenie całego miasta.

### **15.9. Gospodarka niskoemisyjna**

Uchwałą nr XVIII/108/2016 z dnia 31 marca 2016 r. Rada Miejskiej w Bychawie przyjęła Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Bychawa na lata 2016 - 2020 (dalej: PGN), którego realizacja została przedłużona do 2022 r. uchwałą nr XVI/121/2020 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 29 stycznia 2020 r.

PGN zawiera informacje o ilości wprowadzanych do powietrza pyłów i gazów cieplarnianych na terenie gminy, podając jednocześnie propozycje konkretnych i efektywnych działań ograniczających te ilości. W PGN wskazano, że jakość powietrzna na terenie gminy kształtowana jest głównie przez rozproszone źródła ciepła: lokalne kotłownie dla zabudowy wielorodzinnej i usług publicznych oraz indywidualne kotłownie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz komunikację samochodową. Jako cel główny PGN wskazano "aktywną ochronę środowiska naturalnego Gminy Bychawa poprzez skoordynowaną politykę gospodarki niskoemisyjnej". Ponadto jako główne cele strategiczne wskazano:

1. Poprawa efektywności energetycznej energochłonnych obiektów oraz instalacji użyteczności publicznej poprzez wdrożenie technologii niskoemisyjnych,
2. Wzrost wykorzystania OZE oraz efektywność energetyczna sektora mieszkalnego i gospodarczego poprzez wdrożenie inwestycji proekologicznych,
3. Zmniejszenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych,
4. Wzrost świadomości mieszkańców w zakresie postaw ekologicznych oraz kreowanie ekoinnowacji.

Na terenie miasta Bychawa realizowany jest Program Priorytetowy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej „Czyste Powietrze”, którego celem jest zmniejszenie lub uniknięcie emisji pyłów i innych zanieczyszczeń wprowadzanych do atmosfery przez domy jednorodzinne. Program ten skupia się na wymianie starych pieców i kotłów na paliwo stałe oraz termomodernizacji budynków jednorodzinnych.

## **16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego<sup>30</sup> dla miasta Bychawa określa następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków;
2. odbudowa (kształtowanie) przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Kosarzewka w km 0+000-24+000.

## **17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Dla terenu miasta Bychawa nie sporządzono map zagrożenia powodziowego lub studium ochrony przeciwpowodziowej, tym samym brak jest udokumentowanych obszarów zagrożenia powodzią.

---

<sup>30</sup> Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

## Część III

### Kierunki zagospodarowania przestrzennego

#### Spis treści:

<b>1. Cele polityki przestrzennej gminy .....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy .....</b>	<b>- 10 -</b>
3.1. MU – obszary zabudowy o charakterze miejskim .....	- 11 -
3.2. MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej .....	- 13 -
3.3. MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej .....	- 14 -
3.4. MZ – obszary zabudowy o charakterze wiejskim .....	- 14 -
3.5. U – obszary usług .....	- 16 -
3.6. U1 – obszary usług z ograniczeniami .....	- 16 -
3.7. UP – obszary usług publicznych .....	- 17 -
3.8. UT – obszary usług turystyki .....	- 18 -
3.9. US – obszary usług sportu i rekreacji .....	- 18 -
3.10. USu – obszary usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług turystyki .....	- 19 -
3.11. PU – obszary produkcyjne i usługowe .....	- 20 -
3.12. PU1 – obszary produkcyjne i usługowe oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych .....	- 20 -
3.13. POF – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - elektrownie słoneczne .....	- 21 -
3.14. PE – obszary eksploatacji powierzchniowej .....	- 22 -
3.15. R – obszary rolnicze .....	- 22 -
3.16. ZD – obszary ogrodów działkowych .....	- 22 -
3.17. ZL – obszary lasów .....	- 23 -
3.18. ZP – obszary zieleni urządzonej .....	- 23 -
3.19. ZPu – obszary zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług .....	- 23 -
3.20. Z – obszary zieleni nieurządzonej .....	- 24 -
3.21. Z1 – obszary zieleni, sportu i rekreacji .....	- 24 -
3.22. Z2 – obszary zieleni .....	- 24 -
3.23. ZC – obszary cmentarzy .....	- 24 -
3.24. ZCz – obszary cmentarzy zamkniętych .....	- 25 -
3.25. WS – obszary wód powierzchniowych śródlądowych .....	- 25 -
3.26. IT-E – obszary infrastruktury technicznej - elektroenergetyka .....	- 26 -
3.27. IT-W – obszary infrastruktury technicznej - wodociągi .....	- 26 -
3.28. IT-K – obszary infrastruktury technicznej - kanalizacja .....	- 26 -
3.29. T – obszary infrastruktury technicznej - telekomunikacja .....	- 26 -
3.30. IT-G – obszary infrastruktury technicznej - gazownictwo .....	- 27 -
3.31. IT-C – obszary infrastruktury technicznej - ciepłownictwo .....	- 27 -
3.32. LH – obszary lądowiska dla helikopterów .....	- 27 -
3.33. KS – obszary obsługi komunikacji samochodowej .....	- 27 -
3.34. KSu – obszary obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej .....	- 28 -
3.35. KSp – obszary obsługi komunikacji samochodowej - dworzec .....	- 28 -
3.36. KDG – droga klasy głównej .....	- 28 -
3.37. KDZ – drogi klasy zbiorczej .....	- 29 -
<b>4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .....</b>	<b>- 31 -</b>
4.1. Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego .....	- 31 -
4.2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych .....	- 31 -
4.2.1. Rezerwat przyrody „Podzamcze” .....	- 31 -
4.2.2. Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu .....	- 32 -

4.2.3.	Pomniki przyrody .....	- 32 -
4.2.4.	Lasy ochronne .....	- 32 -
4.2.5.	Udokumentowane złoża kopalin.....	- 32 -
4.2.6.	Udokumentowane główne zbiorniki wód podziemnych.....	- 33 -
4.3.	<i>Obszary powiązań systemu ekologicznego</i> .....	- 33 -
4.4.	<i>Strefa ekotonowa</i> .....	- 33 -
4.5.	<i>Zasady ochrony środowiska i jego zasobów</i> .....	- 33 -
4.6.	<i>Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego</i> .....	- 35 -
<b>5.</b>	<b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b> .....	<b>- 35 -</b>
5.1.	<i>Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską</i> .....	- 35 -
5.2.	<i>Wytyczne konserwatorskie:</i> .....	- 36 -
5.2.1.	Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	- 36 -
5.2.2.	Obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru .....	- 36 -
5.2.3.	Historyczny układ urbanistycznego miasta Bychawa.....	- 37 -
5.2.4.	Stanowiska archeologiczne .....	- 37 -
5.2.5.	Pomnik historii .....	- 37 -
5.3.	<i>Dobra kultury współczesnej</i> .....	- 37 -
<b>6.</b>	<b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</b> .....	<b>- 38 -</b>
6.1.	<i>Kierunki rozwoju systemów komunikacji</i> .....	- 38 -
6.1.1.	Podstawowy układ drogowy .....	- 38 -
6.1.2.	Uzupełniający układ drogowy.....	- 39 -
6.1.3.	Parkowanie i miejsca postojowe .....	- 39 -
6.1.4.	Ruch pieszy i rowerowy.....	- 40 -
6.1.1.	Ruch lotniczy .....	- 40 -
6.2.	<i>Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej</i> .....	- 40 -
6.2.1.	Gospodarka wodno-ściekowa .....	- 41 -
6.2.2.	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	- 41 -
6.2.3.	Zaopatrzenie w gaz .....	- 42 -
6.2.4.	Telekomunikacja.....	- 42 -
6.2.5.	Gospodarka odpadami .....	- 43 -
6.2.6.	Zaopatrzenie w ciepło .....	- 43 -
<b>7.</b>	<b>Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym</b> .....	<b>- 43 -</b>
7.1.	<i>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</i> -	43 -
7.2.	<i>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa</i> -	44 -
<b>8.</b>	<b>Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej</b> .....	<b>- 44 -</b>
8.1.	<i>Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych</i> .....	- 44 -
8.2.	<i>Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości</i> .....	- 45 -
8.3.	<i>Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych</i> .....	- 45 -
8.4.	<i>Obszary przestrzeni publicznej</i> .....	- 45 -
<b>9.</b>	<b>Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.</b> ....	<b>- 45 -</b>
<b>10.</b>	<b>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</b> .....	<b>- 45 -</b>
<b>11.</b>	<b>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</b>	<b>- 46 -</b>
11.1.	<i>Obszary zagrożenia powodzią</i> .....	- 46 -
11.2.	<i>Obszary osuwania się mas ziemnych</i> .....	- 46 -
<b>12.</b>	<b>Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</b> ....	<b>- 46 -</b>

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej ..... - 47 -
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.. - 47 -
15. Obszary zdegradowane..... - 47 -
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych 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..... - 48 -
17. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ..... - 48 -

**Spis tabel:**

- Tabela 1 Minimalna liczba miejsc postojowych w zależności od funkcji terenu..... - 39 -

## 1. Cele polityki przestrzennej gminy

Misją rozwoju gminy Bychawa, zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Bychawa na lata 2022-2030<sup>1</sup> jest tworzenie dogodnych warunków do życia mieszkańców oraz realizacji aspiracji poprzez działania zmierzające do ograniczenia spadku liczby mieszkańców, adaptację do zmian klimatu, ochronę dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego, budowę atrakcyjnej oferty turystycznej i kulturowej oraz rozwój rolnictwa z wykorzystaniem lokalnych zasobów i wiedzy mieszkańców. Realizacja misji będzie możliwa poprzez zachęcanie mieszkańców do współtworzenia zachodzących zmian w przestrzeni Gminy Bychawa oraz integrację na poziomie lokalnym.

W strategii zostały określone cztery cele strategiczne oraz cele operacyjne, których realizacja ma doprowadzić do zmian społeczno-gospodarczych o charakterze ilościowym, ale przede wszystkim jakościowym:

- 1) Gmina atrakcyjna do życia i pracy:
  - 1.1 Poprawa dostępności komunikacyjnej Gminy,
  - 1.2 Lepszy dostęp do usług mieszkaniowych i ich wyższy standard,
  - 1.3 Lepszy dostęp i jakość usług edukacji oraz opieki nad dzieckiem,
  - 1.4 Bardziej rozbudowana oferta w zakresie kultury i rekreacji dla mieszkańców,
  - 1.5 Lepsza dostępność usług medycznych, programów profilaktycznych i opieki społecznej,
  - 1.6 Wysoki poziom bezpieczeństwa publicznego i uporządkowana przestrzeń Gminy.
- 2) Czyste środowisko i adaptacja do zmian klimatu:
  - 2.1 Ochrona walorów przyrodniczych i kulturowych,
  - 2.2 Racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi,
  - 2.3 Transformacja energetyczna i czyste powietrze,
  - 2.4 Sprawna gospodarka odpadami,
  - 2.5 Promowanie zasad ekologii i edukacja ekologiczna mieszkańców.
- 3) Efektywna gospodarka lokalna i rozwijający się rynek pracy:
  - 3.1 Rozwój infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej oraz oferty turystycznej w oparciu o lokalne produkty i usługi,
  - 3.2 Rozwój rolnictwa i sektora spożywczego z większą wartością dodaną,
  - 3.3 Rozwój lokalnej przedsiębiorczości pozarolniczej i jej konkurencyjności,
  - 3.4 Kreowanie przyjaznych warunków do przyciągania inwestycji i rozwoju nowych firm.
- 4) Gmina dobrze zarządzana i aktywne, zintegrowane społeczeństwo obywatelskie:
  - 4.1 Wysokiej jakości i sprawna, otwarta na mieszkańców administracja publiczna,
  - 4.2 Cyfryzacja usług i zasobów administracji samorządowej,
  - 4.3 Aktywizacja obywatelska mieszkańców i budowanie kapitału społecznego,
  - 4.4 Skuteczny marketing Gminy,

---

<sup>1</sup> Uchwała nr XLVII/353/2022 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 28 grudnia 2022 r.

#### 4.5 Integracja społeczna i aktywna polityka senioralna.

Łączna realizacja poszczególnych celów powinna przyczynić się do osiągnięcia przyjętej wizji rozwoju Gminy określonej w Strategii przy udziale społeczności lokalnej podczas procesu konsultacji i partycypacji społecznych. Zgodnie z wizją Gmina Bychawa w 2030 roku:

- to dobre miejsce do życia, pracy i wypoczynku,
- to obszar z dobrze rozwiniętym rolnictwem specjalizującym się w produkcji wysokiej jakości żywności, z dobrze prowadzoną polityką wspierania sektora rolno-spożywczego,
- to obszar sprzyjający rozwojowi przedsiębiorczości, przyjazny dla inwestorów zainteresowanych lokowaniem swoich kapitałów,
- to obszar atrakcyjny i konkurencyjny pod względem gospodarczym i inwestycyjnym, generujący nowe miejsca pracy;
- to obszar ze sprawną i otwartą na współpracę administracją lokalną,
- to obszar, na którym walory turystyczne są w szerokim zakresie włączone w obieg gospodarczy,
- to obszar, na którym respektuje się zasady ochrony środowiska i wykazuje dbałość o posiadany unikalny zasób przyrodniczy oraz promuje rozwój zielonej energii,
- to samorząd lokalny, który posiada wysoki poziom usług publicznych dla mieszkańców: opiekę przedszkolną, edukację, bogatą i zróżnicowaną ofertę kulturalną oraz sportową, dobrą opiekę medyczną oraz pomoc społeczną,
- to obszar charakteryzujący się ładem przestrzennym i dobrą jakościowo infrastrukturą społeczną, techniczną i komunikacyjną.

Przy sporządzaniu zmiany Studium uwzględniono w szczególności:

- ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ustalenia wynikające z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa,
- ustalenia obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- Strategię Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku,
- Strategię Rozwoju Powiatu Lubelskiego na lata 2016-2022 (z perspektywą do roku 2030),
- Strategię Rozwoju Gminy Bychawa na lata 2022-2030.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wraz ze zmianami jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie, którego powinna być prowadzona polityka i strategia działań, przede wszystkim w sferze

zagospodarowania przestrzennego, a także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego. W przypadku istotnych zmian uwarunkowań lub dokonania znaczących odstępstw od ustaleń niniejszej zmiany Studium, należy przystąpić do kolejnych jego aktualizacji.

## **2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy wskazano w oparciu o:

- aktualny stan zagospodarowania;
- obowiązujące Miejskowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego;
- warunki fizjograficzne;
- warunki dostępności komunikacyjnej;
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego;
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu;
- rejony największego zainteresowania inwestorów.

Z uwagi na uwarunkowania środowiska, uwarunkowania społeczno-demograficzne i pełnione przez miasto funkcje, jak również przeprowadzone analizy (ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne), przy uwzględnieniu możliwości budżetowych gminy Bychawa, proponowane zmiany koncentrują się przede wszystkim w następujących kierunkach:

- wielofunkcyjny rozwój miasta ukierunkowany na równoczesny rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,
- polepszenie standardu życia mieszkańców gminy, m.in. poprzez systematyczne polepszanie warunków mieszkaniowych, zapewnienie większej ilości miejsc pracy, stopniowe podnoszenie jakości i zakresu usług, w tym usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem,
- utrzymanie i rozwój terenów inwestycyjnych,
- wyznaczenie obszarów pod lokalizację instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii,
- ochrona obszarów cennych przyrodniczo i otwartych przed zainwestowaniem,
- ochrona dziedzictwa kulturowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami jest dokumentem kierunkowym, określającym kierunki rozwoju gminy na kolejne 30 lat, tj. na lata 2022 - 2052. Wyznaczone obszary lokalizowania poszczególnych funkcji, w tymże dokumencie

określają kierunek rozwoju, a w swoich granicach mieszczą nie tylko wskazaną funkcję zabudowy, ale również elementy niezbędne do funkcjonowania takiego terenu, tj. przede wszystkim obszary związane z komunikacją (drogi, parkingi i garaże, ciągi piesze, miejsca postojowe stałe i czasowe itp.), jak również różnego rodzaju tereny zielone (skwery, parki, place zabaw dla dzieci, ogrody dziecięce, tereny wypoczynku osiedlowego, zieleń niska i wysoka) oraz infrastrukturę techniczną niezbędną do funkcjonowania tego terenu. Na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych (dróg) należy dążyć do ograniczenia lokalizacji zabudowy chronionej akustycznie w miejscach narażonych na niekorzystne oddziaływanie generowane przez infrastrukturę techniczną.

Dla każdego obszaru wyznaczonego w zmianie Studium został określony katalog przeznaczeń. Należy zatem przyjąć, że obszary oznaczone na rysunku "kierunków" stanowią tzw. "tereny brutto" danej jednostki wraz z elementami towarzyszącymi, o których mowa powyżej. Szczegółowy podział w ramach danego obszaru na poszczególne przeznaczenia następuje w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszary wskazane w zmianie Studium, uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w części dotyczącej uwarunkowań, przy jednoczesnym uwzględnieniu:

- lokalizacji urzędzeń, obiektów i terenów towarzyszących danej funkcji (tzw. teren brutto),
- przeciętnych wskaźników urbanistycznych przyjętych dla poszczególnych terenów,
- kierunków rozwoju miasta opisanych w początkowej części niniejszego rozdziału,
- perspektywy 30 lat, dla których został przewidziany rozwój gminy w niniejszej zmianie Studium, tj. okres do 2052 r.,
- niepewności procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania do wyników analizy nie więcej niż o 30%.

Kierunki oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów zostały opracowane przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w części dotyczącej uwarunkowań. Na potrzeby bilansowania przyjęto, iż wskaźniki określone w zmianie Studium mają charakter wartości granicznych, które powinny być ustalane w skrajnych przypadkach. Posługiwano się wartością przeciętną, a przeciętne wartości poszczególnych wskaźników powinny być niższe/wyższe, w zależności od charakteru danego wskaźnika, tj. jeżeli wskaźnik określa wartość maksymalną, to przeciętna wartość tego wskaźnika będzie niższa, a jeżeli wskaźnik określa wartość minimalną, to przeciętna wartość tego wskaźnika będzie wyższa. Nie przyjmowano do obliczeń bilansowych granicznych wartości wskaźników urbanistycznych, ustalonych w części "kierunki".

Końcowe porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni zabudowy wskazuje, że istniejące tereny wyznaczone w planach miejscowych pokrywają zapotrzebowanie na powierzchnie użytkowe zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę w perspektywie 30 lat na terenie miasta Bychawa maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną jest pokryte przez istniejące tereny wyznaczone w planach dlatego ma zastosowanie art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>. W związku z tym, w kierunkach zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, za wyjątkiem obszarów położonych w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta, jak również przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących aktach planistycznych.

Pozostałe funkcje terenu, na których możliwa jest zabudowa, zgodnie z ustaleniami zmiany Studium pełnią funkcję uzupełniającą w stosunku do wyżej wymienionych. Zostały wyznaczone na podstawie przepisów prawa, innych istotnych dokumentów stanowiących o zasadach funkcjonowania danego terenu oraz w oparciu o dodatkowe analizy wykonywane w indywidualnych przypadkach.

W zmianie Studium określono rejony lokalizowania poszczególnych funkcji:

- **MU** – obszary zabudowy o charakterze miejskim,
- **MN** – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MW** – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MZ** – obszary zabudowy o charakterze wiejskim,
- **U** – obszary usług,
- **U1** – obszary usług z ograniczeniami,
- **UP** - obszary usług publicznych,
- **UT** - obszary usług turystyki,
- **US** – obszary usług sportu i rekreacji,
- **USu** – obszary usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług turystyki,
- **PU** – obszary produkcyjne i usługowe,
- **PU1** – obszary produkcyjne i usługowe oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych,
- **POF** – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - elektrownie słoneczne,

---

<sup>2</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

- **PE** – obszary eksploatacji powierzchniowej,
- **R** – obszary rolnicze,
- **ZD** – obszary ogrodów działkowych,
- **ZL** – obszary lasów,
- **ZP** – obszary zieleni urządzonej,
- **ZPu** – obszary zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
- **Z** – obszary zieleni nieurządzonej,
- **Z1** – obszary zieleni, sportu i rekreacji,
- **Z2** – obszary zieleni,
- **ZC** – obszary cmentarzy,
- **ZCz** – obszary cmentarzy zamkniętych,
- **WS** – obszary wód powierzchniowych śródlądowych,
- **IT-E** – obszary infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- **IT-W** – obszary infrastruktury technicznej – wodociągi,
- **IT-K** – obszary infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- **T** – obszary infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
- **IT-G** – obszary infrastruktury technicznej – gazownictwo,
- **IT-C** – obszary infrastruktury technicznej – ciepłownictwo,
- **LH** – obszary lądowiska dla helikopterów,
- **KS** – obszary obsługi komunikacji samochodowej,
- **KSu** – obszary obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej,
- **KSp** – obszary obsługi komunikacji samochodowej – dworzec,
- **KP** – obszary placu publicznego,
- **G** – droga klasy głównej,
- **Z** – drogi klasy zbiorczej.

W zmianie Studium nie zawarto ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>3</sup> - w części dot. audytu) ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego.

---

<sup>3</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

### **3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy**

Przyjęte w zmianie Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wiążą się z określonymi standardami urbanistycznymi, stanowiącymi miarę jakości przestrzeni otwartej i zurbanizowanej. Określone w zmianie Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wartości nieprzekraczalne. Zaleca się, aby jako wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmować parametry i wskaźniki urbanistyczne większe w zakresie powierzchni biologicznie czynnej i mniejsze w zakresie intensywności wykorzystania terenu.

Użyte w niniejszej zmianie Studium określenia i pojęcia, na potrzeby niniejszego dokumentu należy rozumieć w następujący sposób:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć ciągi piesze i pieszo-rowerowe, drogi rowerowe, miejsca postojowe stałe i czasowe, parkingi, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze i higieniczno-sanitarne;
- 2) zieleń – należy przez to rozumieć skwery, parki, place zabaw dla dzieci, boiska, ogrody dziecięce, tereny wypoczynku osiedlowego, zieleń niską i wysoką;
- 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1,0 m;
- 4) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody, urządzenia i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne i inne niezbędne do obsługi terenu;
- 5) usługi komercyjne – należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, nastawione na zysk;
- 6) usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi administracji, bezpieczeństwa publicznego, sakralne, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, nauki, opiekuńczo-wychowawcze oraz domów pomocy społecznej i inne;
- 7) usługi turystyki – należy przez to rozumieć hotele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, apartamenty na wynajem, campingi, budynki rekreacji indywidualnej oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 8) nieuciążliwa produkcja – należy przez to rozumieć działalności gospodarcze związane z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających lub mogących wymagać

sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania na terenie oraz poza granicami terenu na jakim są lokalizowane.

Ze względu na skalę opracowania rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę zasięgu poszczególnych funkcji do granic własności nieruchomości oraz ze względu na uwarunkowania lokalne, jak również dopuszczalna jest korekta parametrów i wskaźników urbanistycznych, zgodnie z klauzulami generalnymi zawartymi na **stronie 30** niniejszego opracowania. Dla terenów, dla których uchwalone są akty prawa miejscowego dopuszcza się zachowanie wszelkich parametrów określonych w ww. aktach oraz dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania o parametrach wyznaczonych w dokumentach planistycznych. Należy jednak zaznaczyć, iż zainwestowanie powinno uwzględniać wszelkie zasady i ograniczenia wynikające z aktualnych przepisów prawa, a w szczególności z zakresu:

- ochrony środowiska i przyrody,
- ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego,
- ochrony przeciwpowodziowej, uwzględniając optymalne zabezpieczenia terenów, ludności i infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi,
- infrastruktury technicznej,
- systemów komunikacji drogowej,
- przeszkód lotniczych.

**Zmiana Studium przyjmuje następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów dla poszczególnych funkcji:**

### **3.1. MU – obszary zabudowy o charakterze miejskim**

Obszar wielofunkcyjnego miejskiego ośrodka usługowego rozumianego jako: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa w tym: usług publicznych, komercyjnych, usług turystyki oraz rzemiosło wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się tereny sportu i rekreacji.

Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;

- 2) zaleca się dostosowanie charakteru usług do rangi centrum miasta i historycznej zabudowy;
- 3) zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków;
- 4) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych; uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z tymi przepisami;
- 7) budowa i rozbudowa obiektów nie dotyczy zabytków wpisanych do rejestru oraz figurujących w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanych do rejestru, celem kompleksowej ochrony substancji zabytkowej historycznie wykształconych przestrzeni oraz wykluczenia możliwości ich degradacji poprzez zmianę bryły poszczególnych budynków lub wprowadzenie dominant przestrzennych z nimi konkurujących.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0, przy czym dla działek zabudowanych istniejącą zabudową, których powierzchnia zabudowy wynosi więcej niż 90%, dopuszcza się intensywność zabudowy do 4,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10 m,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 15 m,
  - dla zabudowy usługowej 15 m,z wyłączeniem dominant architektonicznych np. wież kościelnych oraz za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki lub terenu; dopuszcza się powierzchnię zabudowy równą lub mniejszą 100%: dla działek zabudowanych istniejącą zabudową, których powierzchnia zabudowy wynosi więcej niż 90%, dla garaży oraz dla zwartej zabudowy w centrum;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki lub terenu; dla działek zabudowanych istniejącą zabudową, których powierzchnia zabudowy wynosi więcej niż 90%, dopuszcza się mniejszą powierzchnię biologicznie czynną, w tym równą 0%;
- 5) dla obiektów i obszarów zabytkowych dopuszcza się ustalenie w planie innych niż ww. wymienione parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających ich historyczny charakter.

### **3.2. MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług w tym usług publicznych i usług komercyjnych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę zagrodową, rekreacji indywidualnej, tereny sportu i rekreacji, nieuciążliwą produkcję.

Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 3) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych; uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z tymi przepisami;
- 5) w przypadku lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, nakazuje się zachowanie odległości co najmniej 150 m od cmentarza;
- 6) odległość, o której mowa w pkt 5 może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0, przy czym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej dopuszcza się intensywność do 2,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki lub terenu, przy czym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy nie większą niż 70%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki lub terenu, przy czym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%;

- 5) dla obiektów i obszarów zabytkowych dopuszcza się ustalenie w planie innych niż ww. wymienione parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających ich historyczny charakter.

### **3.3. MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług w tym usług publicznych i usług komercyjnych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 3) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych; uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z tymi przepisami.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,4;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki lub terenu; dopuszcza się powierzchnię zabudowy równą lub mniejszą 100%: dla działek zabudowanych istniejącą zabudową, których powierzchnia zabudowy wynosi więcej niż 90%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki lub terenu; dla działek zabudowanych istniejącą zabudową, których powierzchnia zabudowy wynosi więcej niż 90%, dopuszcza się mniejszą powierzchnię biologicznie czynną, w tym równą 0%.

### **3.4. MZ – obszary zabudowy o charakterze wiejskim**

Obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usług w tym usług publicznych i usług komercyjnych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej, tereny sportu i rekreacji, nieuciążliwą produkcję.

Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) zaleca się eliminację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 3) wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych; uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z tymi przepisami;
- 5) zadrzewienia zlokalizowane na obszarach MZ zlokalizowanych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy objąć ochroną;
- 6) w przypadku lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, nakazuje się zachowanie odległości co najmniej 150 m od cmentarza;
- 7) odległość o której mowa w pkt 6 może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0, przy czym dla obszarów MZ zlokalizowanych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu od 0,01 do 0,4;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych); dla obszarów MZ zlokalizowanych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wysokość zabudowy nie większa niż 8 m;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki lub terenu, przy czym dla obszarów MZ zlokalizowanych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie większa niż 20%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki lub terenu, przy czym dla obszarów MZ zlokalizowanych w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie mniejsza niż 50%;
- 5) dla obiektów i obszarów zabytkowych dopuszcza się ustalenie w planie innych niż ww. wymienione parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających ich historyczny charakter.

### **3.5. U – obszary usług**

Obszary istniejących i projektowanych usług komercyjnych i publicznych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokale mieszkalne dla właścicieli, wbudowane w budynki o funkcji podstawowej.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 3) obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 4) w przypadku lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, nakazuje się zachowanie odległości co najmniej 150 m od cmentarza;
- 5) odległość o której mowa w pkt 4 może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki lub terenu;
- 5) dla obiektów i obszarów zabytkowych dopuszcza się ustalenie w planie innych niż ww. wymienione parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających ich historyczny charakter.

### **3.6. U1 – obszary usług z ograniczeniami**

Obszary istniejących usług komercyjnych i publicznych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zakaz budowy budynków.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla nowej zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki lub terenu;

- 5) dla obiektów i obszarów zabytkowych dopuszcza się ustalenie w planie innych niż ww. wymienione parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających ich historyczny charakter.

### **3.7. UP - obszary usług publicznych**

Obszary istniejących i projektowanych ważniejszych podstawowych i ponadpodstawowych usług publicznych na wydzielonych działkach związanych z: administracją, szkolnictwem, oświatą i wychowaniem, sportem i rekreacją, porządkiem publicznym, kulturą i sztuką, opieką zdrowotną i ratownictwem medycznym, obiekty związane z zaspokajaniem potrzeb religijnych, takie jak świątynie, domy parafialne i klasztory, kaplice oraz siedziby wspólnot wyznaniowych i inne wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową (z zastrzeżeniem, iż zabudowa mieszkaniowa nie może występować samodzielnie) oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych związanych bezpośrednio lub pośrednio z rodzajem usług publicznych,
- 3) obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- 4) dopuszcza się instalacje ogniw fotowoltaicznych,
- 5) na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z tymi przepisami;
- 6) budowa i rozbudowa obiektów nie dotyczy zabytków wpisanych do rejestru oraz figurujących w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanych do rejestru, celem kompleksowej ochrony substancji zabytkowej historycznie wykształconych przestrzeni oraz wykluczenia możliwości ich degradacji poprzez zmianę bryły poszczególnych budynków lub wprowadzenie dominant przestrzennych z nimi konkurujących.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) dopuszcza się dominanty przestrzenne (wieże kościelne i widokowe) o wysokości nie większej niż 25 m;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki lub terenu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki lub terenu;

- 6) dla obiektów i obszarów zabytkowych dopuszcza się ustalenie w planie innych niż ww. wymienione parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających ich historyczny charakter.

### **3.8. UT - obszary usług turystyki**

Obszary istniejących i projektowanych usług turystyki wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa,
- 2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i publicznych związanych bezpośrednio lub pośrednio z rodzajem świadczonych usług,
- 3) obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- 4) na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje prowadzenie działań inwestycyjnych, zgodnie z tymi przepisami,
- 5) budowa i rozbudowa obiektów nie dotyczy zabytków wpisanych do rejestru oraz figurujących w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanych do rejestru, celem kompleksowej ochrony substancji zabytkowej historycznie wykształconych przestrzeni oraz wykluczenia możliwości ich degradacji poprzez zmianę bryły poszczególnych budynków lub wprowadzenie dominant przestrzennych z nimi konkurujących.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki lub terenu;
- 5) dla obiektów i obszarów zabytkowych dopuszcza się ustalenie w planie innych niż ww. wymienione parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających ich historyczny charakter.

### **3.9. US – obszary usług sportu i rekreacji**

Obszary istniejących oraz projektowanych usług sportu, rekreacji i kultury fizycznej wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi komercyjne.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna zostać podporządkowana walorom krajobrazowym;
- 2) dla obszaru usług sportu i rekreacji zlokalizowane w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Podzamcze” obowiązuje :
  - a) elewacje z materiałów naturalnych takich jak: kamień, drewno i szkło,
  - b) elewacje od strony skarpy objętej ochroną rezerwatową należy zaprojektować bez otworów, nachylone przeciwnie do stoku skarpy oraz obrosnięte zielenią naelewacyjną,
  - c) kolorystyka obiektów budowlanych stonowana, zbliżona do kolorów naturalnych,
- 3) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki lub terenu.

**3.10. USu – obszary usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług turystyki**

Obszary istniejących oraz projektowanych usług sportu, rekreacji i kultury fizycznej wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi oraz usług turystyki i komercyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi publiczne.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) budowa lub rozbudowa istniejących obiektów powinna nawiązywać skalą i gabarytami do lokalnej tradycji budownictwa;
- 2) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 3) dla obszarów w sąsiedztwie projektowanego lądowiska dla helikopterów obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki lub terenu;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki lub terenu.

### **3.11. PU – obszary produkcyjne i usługowe**

Obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług komercyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokale mieszkalne dla właścicieli, wbudowane w budynki o funkcji podstawowej.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
- 4) dopuszcza się budowę elektrowni słonecznych;
- 5) w planie miejscowym na projektowanych terenach produkcyjnych, które sąsiadują z istniejącymi lub projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenami zabudowy zagrodowej, zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wspólnych linii rozgraniczających.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,4;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki lub terenu;

### **3.12. PU1 – obszary produkcyjne i usługowe oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych**

Obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług komercyjnych oraz projektowanych obszarów produkcji energii ze źródeł odnawialnych, na których dopuszcza się lokalizację biogazowni i ogniw fotowoltaicznych, w tym, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>4</sup>, zarówno pojedynczych jak i w formie farm fotowoltaicznych. Dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastrukturę techniczną i drogi.

---

<sup>4</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

Granica projektowanego obszaru tożsama jest z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
- 4) w planie miejscowym na projektowanych terenach produkcyjnych, które sąsiadują z istniejącymi lub projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenami zabudowy zagrodowej, zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wspólnych linii rozgraniczających;
- 5) w rejonie ulicy Budnego dopuszcza się utrzymanie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych i prowadzenie w tym zakresie gospodarki odpadami;
- 6) zakazuje się lokalizacji spalarni odpadów.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,4;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

### **3.13. POF – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - elektrownie słoneczne**

Obszary projektowanych obszarów produkcji energii ze źródeł odnawialnych, na których dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych, w tym, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>5</sup>, zarówno pojedynczych jak i w formie farm fotowoltaicznych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: tereny wyłączone z nowej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem budynków niezbędnych do obsługi ogniw fotowoltaicznych, infrastrukturę techniczną i drogi.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);

---

<sup>5</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

### **3.14. PE – obszary eksploatacji powierzchniowej**

Obszary projektowanych terenów i obszarów eksploatacji powierzchniowej wraz z niezbędnymi obiektami, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią. Po zakończeniu procesu eksploatacyjnego należy zrehabilitować teren, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu miejscowego.

Dopuszcza się przeznaczenie dotychczasowe.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym lokalizacji obiektów niezbędnych do funkcjonowania zakładu górniczego;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 7 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) zaleca się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który minimalizowałby negatywne oddziaływanie wzdłuż granic terenu.

### **3.15. R – obszary rolnicze**

Istniejące obszary rolnicze rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z wyłączeniem ogrodów działkowych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z nowej zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania ferm zwierząt futerkowych;
- 3) obowiązuje zakaz chowu lub hodowli trzody chlewnej;
- 4) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych, w szczególności na gruntach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach o niskiej bonitacji oraz w wąwozach;
- 5) dopuszcza się wskazanie w planach miejscowych obszarów pod lokalizację sezonowych urządzeń sportowych bez zabudowy kubaturowej.

### **3.16. ZD – obszary ogrodów działkowych**

Obszary ogrodów działkowych, rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie wyżej niż 5 m;

- 2) pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych.

### **3.17. ZL – obszary lasów**

Obszary istniejących lasów rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) tereny wyłączone z zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się na drogach leśnych trasy rowerowe.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 75% powierzchni działki lub terenu.

### **3.18. ZP – obszary zieleni urządzonej**

Istniejące i projektowane obszary zieleni urządzonej oraz zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym i rekreacyjnym takie jak: parki, zieleńce, skwery.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: nie dopuszcza się zabudowy za wyjątkiem muszli koncertowych, amfiteatrów, placów zabaw, boisk sportowych, terenowych urządzeń sportowych, wiat, altan i toalet publicznych.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek dydaktycznych i rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów wkomponowanych w zespoły zieleni;
- 4) dla obiektów i obszarów zabytkowych dopuszcza się ustalenie w planie innych niż ww. wymienione parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających ich historyczny charakter.

### **3.19. ZPu – obszary zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług**

Istniejące i projektowane obszary zieleni urządzonej oraz zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym i rekreacyjnym takie jak: parki, zieleńce, skwery, na których dopuszcza się lokalizację budynków usługowych z zakresu gastronomii oraz altan i toalet publicznych.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki lub terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki lub terenu.

### **3.20. Z – obszary zieleni nieurządzonej**

Istniejące obszary zieleni, na których dopuszcza się lokalizację wiat, altan i zadaszeń wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zakaz budowy budynków.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki lub terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki lub terenu.

### **3.21. Z1 – obszary zieleni, sportu i rekreacji**

Istniejące i projektowane obszary zieleni lub usług sportu i rekreacji, na których dopuszcza się lokalizację wiat, altan i zadaszeń wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki lub terenu.

### **3.22. Z2 – obszary zieleni**

Istniejące obszary zieleni, na których dopuszcza się lokalizację wiat, altan i zadaszeń wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami. Dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i usługowych tymczasowych obiektów budowlanych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) zadrzewienia oznaczone na rysunku Studium należy objąć ochroną.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki lub terenu;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki lub terenu.

### **3.23. ZC – obszary cmentarzy**

Istniejące cmentarze, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przewiduje się zmiany funkcji.

W strefie sanitarnej 50 i 150 metrów od cmentarzy obowiązują przepisy odrębne. Na terenie cmentarzy dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak:

kaplice, domy pogrzebowe, kolumbaria oraz obiektów w postaci usług handlu detalicznego pod warunkiem nie występowania tych usług samodzielnie na działce budowlanej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej w formie drzew i krzewów o głębokim systemie korzeniowym, celem obniżenia ilości infiltrującej wody;
- 3) budowa i rozbudowa obiektów nie dotyczy zabytków wpisanych do rejestru oraz figurujących w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanych do rejestru, celem kompleksowej ochrony substancji zabytkowej historycznie wykształconych przestrzeni oraz wykluczenia możliwości ich degradacji poprzez zmianę bryły poszczególnych budynków lub wprowadzenie dominant przestrzennych z nimi konkurujących.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki lub terenu;
- 3) dla obiektów i obszarów zabytkowych dopuszcza się ustalenie w planie innych niż ww. wymienione parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających ich historyczny charakter.

### **3.24. ZCz – obszary cmentarzy zamkniętych**

Istniejące cmentarze, które zostały zamknięte i na obszarze których nie prowadzi się pochówków.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, o ile wytyczne konserwatorskie nie stanowią inaczej;
- 2) obowiązuje zachowanie elementów dawnego cmentarza;
- 3) pozostałe zagospodarowanie do ustalenia w planie miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie ochrony zabytków.

### **3.25. WS – obszary wód powierzchniowych śródlądowych**

Obszary wód powierzchniowych śródlądowych rozumianych zgodnie z przepisami Prawa wodnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację i przebudowę urządzeń hydrotechnicznych, melioracyjnych, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 2) dopuszcza się usługi związane z rekreacją i turystyką (bez zabudowy kubaturowej);
- 3) zaleca się dla terenów przylegających do wód prowadzonych otwartymi korytami konieczność zachowania po obu stronach brzegów stref o szerokości min. 5 m umożliwiających przeprowadzenie prac konserwacyjnych i przebudowy.

### **3.26. IT-E – obszary infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**

Obszary istniejących obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m dla budynków;
- 2) wysokość budowli i obiektów technologicznych do ustalenia w planie miejscowym;
- 3) pozostałe zagospodarowanie do ustalenia w planie miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

### **3.27. IT-W – obszary infrastruktury technicznej - wodociągi**

Obszary istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 2) pozostałe zagospodarowanie do ustalenia w planie miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

### **3.28. IT-K – obszary infrastruktury technicznej - kanalizacja**

Obszary istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń kanalizacyjnych, w tym oczyszczalni ścieków wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Dopuszcza się lokalizację sortowni odpadów komunalnych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 2) pozostałe zagospodarowanie do ustalenia w planie miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

### **3.29. T – obszary infrastruktury technicznej - telekomunikacja**

Obszary istniejących obiektów i urządzeń związanych z telekomunikacją wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne: do ustalenia w planie miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

### **3.30. IT-G – obszary infrastruktury technicznej - gazownictwo**

Obszary projektowanych obiektów i urządzeń gazowniczych, w tym stacji regazyfikacji LNG, wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 2) pozostałe zagospodarowanie do ustalenia w planie miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

### **3.31. IT-C – obszary infrastruktury technicznej - ciepłownictwo**

Obszary istniejących obiektów i urządzeń ciepłowniczych wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 2) pozostałe zagospodarowanie do ustalenia w planie miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

### **3.32. LH – obszary lądowiska dla helikopterów**

Obszar projektowanego lądowiska dla helikopterów wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) pozostałe zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

### **3.33. KS – obszary obsługi komunikacji samochodowej**

Obszary istniejących i projektowanych parkingów lub zespołów garaży wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 2) pozostałe zagospodarowanie do ustalenia w planie miejscowym.

### **3.34. KSu – obszary obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej**

Obszary istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów mechanicznych, parkingów, usług handlu detalicznego i gastronomii wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki lub terenu.

### **3.35. KSp – obszary obsługi komunikacji samochodowej - dworzec**

Obszary istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, w tym dworców, przystanków i wiat autobusowych, parkingów wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi nieuciążliwe w zakresie handlu detalicznego i gastronomii, wbudowane w budynki o funkcji podstawowej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zakaz lokalizacji stacji paliw i myjni samochodowych.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki lub terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki lub terenu.

### **3.36. KDG – droga klasy głównej**

Istniejące i projektowane drogi klasy głównej.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego dróg, zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości, jak również ze względu na uwarunkowania lokalne oraz wydane decyzje lokalizacyjne;
- 3) dla ruchu rowerowego wzdłuż dróg klasy głównej zaleca się wydzielenie ruchu rowerowego poza pas drogowy, zwłaszcza poza obszarami zabudowy, z uwagi na głównie tranzytową funkcję tych dróg, ich znaczne obciążenie ruchem i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyznaczanie tras ruchu rowerowego w obrębie pasa drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

### **3.37. KDZ – drogi klasy zbiorczej**

Istniejące i projektowane drogi klasy zbiorczej.

#### Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę przebiegu wyznaczonych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego dróg, zgodnie z warunkami technicznymi oraz do granic własności nieruchomości, jak również ze względu na uwarunkowania lokalne oraz wydane decyzje lokalizacyjne;
- 3) dla ruchu rowerowego wzdłuż dróg klasy głównej zaleca się wydzielenie ruchu rowerowego poza pas drogowy, zwłaszcza poza obszarami zabudowy, z uwagi na głównie tranzytową funkcję tych dróg, ich znaczne obciążenie ruchem i zapewnienie bezpieczeństwa ruchu. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyznaczanie tras ruchu rowerowego w obrębie pasa drogowego, za zgodą zarządcy drogi.

**Klauzule generalne „Kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów”.**

- 1. Dokładny przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu winien zostać ustalony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych opracowań szczegółowych (dopuszcza się korektę granic obszarów wyznaczonych w zmianie Studium max. o 20 m w terenie).**
- 2. Przebieg dróg oznaczonych na rysunku zmiany STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO należy traktować, jako obowiązujący w zakresie parametrów, dopuszcza się korekty przebiegu wynikające z warunków technicznych.**
- 3. Podane parametry techniczne dróg i ulic należy traktować, jako docelowe, dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania, jako powodu nie zachowania parametrów na całym ciągu drogi, dopuszcza się obniżenie lub podwyższenie klasy technicznej.**
- 4. Każdy teren należy traktować, jako wielofunkcyjny z przewagą jednej funkcji traktowanej, jako wiodąca.**
- 5. Za zgodne z ustaleniami zmiany Studium uważa się ponadto:**
  - zalesienie terenów rolnych niewskazanych w zmianie Studium do zalesienia;
  - wprowadzenie zieleni przydrożnej i śródpolnej na terenach rolnych;
  - wprowadzenie zieleni w każdym terenie;
  - uzupełnienie układu drogowego o drogi niewskazane na rysunku zmiany Studium (publiczne i wewnętrzne);
  - realizację urządzeń służących zapobieganiu klęsce powodzi i urządzeń melioracyjnych, prowadzących do nawodnienia lub odwodnienia gruntów rolnych i odprowadzania wód deszczowych z terenów zainwestowania;
  - realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w każdym terenie pod warunkiem braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem oraz przepisami odrębnymi;
  - realizację usług agroturystycznych na terenach zabudowy związanej z działalnością rolniczą;
  - istniejące zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie lub przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i zabudowy wynikające z obowiązującego mpzp;
  - parametry i wskaźniki urbanistyczne dla terenów funkcjonalnych w odniesieniu do obiektów i obszarów zabytkowych oraz ich najbliższego otoczenia wynikające z wymogów konserwatorskich.
- 6. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w rozdziale 3 dla poszczególnych funkcji nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem obszarów infrastruktury technicznej.**

## **4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

### **4.1. Podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego**

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z powyższą zasadą zakłada się, że rozwój społeczno-gospodarczy gminy odbywać się będzie z poszanowaniem zasobów środowiska. Oznacza to, że na każdym etapie rozwoju gminy równoważone będą potrzeby gospodarcze, społeczne i ekologiczne, a podejmowane działania będą umożliwiały zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, zmiana Studium określa następujące podstawowe kierunki polityki przestrzennej prowadzące do zachowania, ochrony i rozwoju środowiska przyrodniczego gminy:

- sprawny monitoring zanieczyszczeń wraz z wyposażeniem miasta w proekologiczne media,
- waloryzacja wytypowanych obiektów i obszarów oraz użytkowanie zasobów lokalnych zgodnie z zasadami ekorozwoju,
- ograniczenie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizacja istniejących uciążliwości związanych głównie z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, emisją niską i komunikacją drogową,
- wykorzystanie przy zaopatrywaniu w ciepło budynków proekologicznych źródeł oraz instalacji OZE,
- uregulowany system gospodarki odpadami,
- przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- poprawa stanu infrastruktury technicznej w tym szczególnie drogowej, priorytetowa realizacja kompleksowych systemów oczyszczania ścieków.

### **4.2. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych**

#### **4.2.1. Rezerwat przyrody „Podzamcze”**

Istniejące uwarunkowania wynikające z występowania na obszarze miasta rezerwatu przyrody „Podzamcze” zostały szczegółowo omówione w części UWARUNKOWANIA.

Przy kształtowaniu zagospodarowania terenu rezerwatu obowiązują ustalenia Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 12 lipca 1974 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. z 1974 r. nr 28, poz. 172), Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Podzamcze” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2022 r. poz. 4179) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

#### **4.2.2. Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu**

Istniejące uwarunkowania wynikające z występowania na obszarze miasta Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zostały szczegółowo omówione w części UWARUNKOWANIA. Przy kształtowaniu zagospodarowania terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu obowiązują ustalenia Rozporządzeniem nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. w sprawie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lub. nr 65 z dnia 23 marca 2006 r, poz. 1225.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

#### **4.2.3. Pomniki przyrody**

Istniejące na obszarze miasta pomniki przyrody zostały wskazane w części UWARUNKOWANIA i na rysunkach zmiany Studium. Dla pomników przyrody obowiązują ustalenia szczegółowe (zakazy, nakazy) zawarte w ustawie o ochronie przyrody.

#### **4.2.4. Lasy ochronne**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (j.t.: Dz. U z 2023 r. poz. 1356 ze zm.) za lasy ochronne uznaje się m.in. lasy w granicach administracyjnych miast. W związku z tym wszystkie grunty leśne w granicach miasta z mocy ustawy są lasami ochronnymi. Lasy podlegają ochronie, polegającej na trwałym utrzymaniu lasu oraz konieczności zapewnienia przez właścicieli lasów ciągłości ich użytkowania szczególnie poprzez zachowanie w lasach roślinności leśnej. Szczegółowe zasady ochrony w tym zakresie określają aktualne przepisy.

#### **4.2.5. Udokumentowane złoża kopalin**

Udokumentowane na obszarze miasta złoża kruszywa naturalnego i surowców ilastych ceramiki budowlanej zostały wskazane w części Uwarunkowania i na rysunkach zmiany Studium. W myśl przepisów odrębnych złoża kopalin podlegają ochronie, której wyrazem jest m.in. zabezpieczenie warunków do ich eksploatacji (obecnie lub w przyszłości). W celu ochrony udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych i surowców ilastych ceramiki budowlanej obowiązuje zakaz budowy budynków w granicach złoża (z zastrzeżeniem istniejącej zabudowy oraz zabudowy ustalonej na podstawie wcześniej obowiązujących dokumentów planistycznych) oraz nie zaleca się

wprowadzania na omawianych terenach infrastruktury technicznej. Po wybilansowaniu złoża zagospodarowanie terenów zgodnie z kierunkami określonymi w zmianie Studium.

#### **4.2.6. Udokumentowane główne zbiorniki wód podziemnych**

Cały obszar miasta położony jest w granicach udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 406 „Niecka Lubelska”, gdzie występują nakazy, zakazy i ograniczenia związane z ochroną jego zasobów. Szczegółowe zasady ochrony w tym zakresie określają aktualne przepisy.

#### **4.3. Obszary powiązań systemu ekologicznego**

W sąsiedztwie cieków wodnych obowiązuje nakaz szczególnego zabezpieczenia wód powierzchniowych przed zagrożeniami i nakaz ochrony obudowy biologicznej cieku.

Zaleca się zaniechanie intensywnego użytkowania gospodarczego i wprowadzenie wzbogacenia ekologicznego oraz kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający zachowanie naturalnych korytarzy migracyjnych zwierząt.

Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji lub prowadzenia czynności, których skutkiem mogłoby być uszczuplenie wartości tego ekosystemu, jego części bądź osłabienie roli, jaką odgrywa, zakaz zwiększania intensywnego użytkowania gospodarczego oraz nakaz utrzymanie walorów ekologicznych i zalecenie wprowadzenia wzbogacenia ekologicznego.

#### **4.4. Strefa ekotonowa**

Zaleca się ustalenie w planie miejscowym strefy ekotonowej w odległości min. 20 m od granicy lasu, w której powinien być zachowany pas krzewów, podstrefa krzewiasto-drzewiasta oraz podstrefa drzewiasta. Podstawowymi funkcjami strefy ekotonowej są:

- 1) łagodzenie ujemnego wpływu terenów otwartych i zabudowanych na las, skutkującego obniżeniem zdolności retencyjnych oraz zniekształceniem składu swoistej flory i fauny,
- 2) zwiększenie różnorodności biologicznej przez wytworzenie siedliska dla wielu gatunków przystosowanych do życia w warunkach przejściowych,
- 3) poprawa warunków ochrony przeciwpożarowej przez wytworzenie pasa izolacyjnego z przewagą drzew liściastych oraz krzewów oraz zwiększenie walorów krajobrazowych.

Strefa ta nie dotyczy miejscowych planów obowiązujących w dniu wejścia w życie zmiany Studium.

#### **4.5. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

W ramach ochrony środowiska i jego zasobów oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- 1) zachowania zrównoważonego rozwoju,

- 2) ochrony areálu gleb o wysokiej bonitacji (klasa I-III, IV) oraz obszarów leśnych przed zmniejszaniem i zmianą użytkowania,
- 3) racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami,
- 4) przeciwdziałania zanieczyszczeniom,
- 5) przywracania elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- 6) zachowania różnorodności biologicznej,
- 7) waloryzacji wytypowanych obiektów i obszarów, a następnie objęcia różnymi formami ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów przyrodniczych (w tym doliny rzeczne, jako podstawa regionalnych i lokalnych systemów ochrony przyrody),
- 8) ograniczenia emisji substancji szkodliwych dla środowiska do wód powierzchniowych poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości i komunikacją drogową,
- 9) ograniczenia emisji i imisji substancji szkodliwych dla środowiska do powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technologii i urządzeń, minimalizację istniejących uciążliwości, w tym związanych z komunikacją drogową,
- 10) przeciwdziałania niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska w tym wdrożenie programu segregacji i utylizacji odpadów, usuwanie dzikich wysypisk odpadów,
- 11) poprawy stanu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie drogowej,
- 12) poprawy realizacji kompleksowych systemów oczyszczania ścieków,
- 13) optymalnego zabezpieczenia terenów, ludności i infrastruktury technicznej przed skutkami powodzi,
- 14) prowadzenia stałego monitoringu środowiskowego,
- 15) prowadzenia produkcji rolniczej opartej na tzw. "dobrych praktykach gospodarowania", przeciwdziałanie degradacji i erozji gleb, prowadzenia edukacji ekologicznej, propagowania działań proekologicznych i zasady zrównoważonego rozwoju,
- 16) ochrony cennych przyrodniczo obszarów czy terenów na których występują chronione gatunki flory, fauny i grzybów,
- 17) zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i wolnymi od zabudowy zwłaszcza poprzez zachowanie istniejących lasów, parków i skwerów oraz zaplanowanie na przyszłych osiedlach terenów zielonych,
- 18) działań które przyczynią się do poprawy jakości wód powierzchniowych oraz uniknięcia ich zanieczyszczenia,
- 19) respektowania zasad zagospodarowania na obszarach i w otoczeniu obiektów przyrody prawnie chronionej.

#### **4.6. Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

W ramach ochrony krajobrazu kulturowego oraz zapobiegania jego przekształceniom należy dążyć do:

- 1) utrzymania indywidualnych cech krajobrazu kulturowego,
- 2) rewaloryzacji zdegradowanej zabudowy historycznej oraz kompozycji zieleni,
- 3) rekompozycji nowej zabudowy, wprowadzanej na tereny dawnych siedlisk zagrodowych z dostosowaniem do istniejącej zabudowy, ze szczególnym wskazaniem na zachowanie wiejskiego charakteru tej zabudowy,
- 4) eksponowania w obrębie historycznej zabudowy, historycznych dominant architektonicznych,
- 5) stosowania naturalnych materiałów budowlanych i kolorystyki nawiązującej do istniejącej historycznej zabudowy regionu,
- 6) zachowania istniejących terenów leśnych i zadrzewień śródpolnych,
- 7) separacji nowej zabudowy od zabudowy historycznej, co zmniejsza znacznie dysonanse przestrzenne,
- 8) przekształcenia lub likwidacji elementów dysharmonizujących w otoczeniu historycznej zabudowy,
- 9) ochrony cmentarzy oraz miejsc pamięci narodowej, w tym cmentarzy nieużytkowanych,
- 10) rewaloryzacji zabytkowych założeń parkowych, wprowadzania dolesień, uzupełniania zadrzewień oraz pasów zieleni ochronnej w celu poprawy różnorodności biologicznej miasta i wzbogacenia jego krajobrazu.

### **5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **5.1. Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską**

- Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jako zabytki rozumie się również zabytki archeologiczne, które oznaczają: zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem.
- Zgodnie z art. 18 w powiązaniu z art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się m.in. przy sporządzaniu i aktualizacji studiów uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek prowadzenia gminnej ewidencji zabytków nieruchomości spoczywa na Burmistrzu (art. 22 pkt. 4 ww. ustawy). Zasób gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Skreślenie obiektu lub wpis nowych obiektów do rejestru lub ewidencji zabytków odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi, bez potrzeby zmiany ustaleń zmiany Studium.

Zaleca się, aby ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego objąć wszystkie zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne.

## **5.2. Wytyczne konserwatorskie:**

### **5.2.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków zamieszczony został w części UWARUNKOWANIA. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru ustalone są przepisami odrębnymi i obowiązuje ich wykazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **5.2.2. Obiekty i obszary figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru**

Należy uwzględnić ochronę obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 2) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 3) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- 4) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
- 5) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

Na terenach zabytkowych założeń cmentarnych obowiązuje: zakaz zabudowy, zachowanie miejsc pochówków, zabezpieczenie elementów kamieniarskich, zachowanie historycznych murów i ogrodzeń.

Wykaz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i zabytków archeologicznych podany jest w części Uwarunkowania.

Wykaz obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

Za zgodne ze zmianą Studium uznaje się:

- 1) uszczegółowienie wymogów konserwatorskich na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) ustalenia konserwatorskie zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **5.2.3. Historyczny układ urbanistyczny miasta Bychawa**

Należy objąć ochroną historyczny układ urbanistyczny miasta Bychawa, w granicach którego nakazuje się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca, w tym zespołu kościelnego oraz dawnego rynku jako głównych dominant przestrzennych.

### **5.2.4. Stanowiska archeologiczne**

W obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem stanowisk archeologicznych, prowadzenie robót ziemnych, a także realizacja zamierzeń inwestycyjnych, którym będą towarzyszyć te roboty oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych. Obszar stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesień.

Należy dążyć by przedmioty dziedzictwa archeologicznego, jakimi są stanowiska archeologiczne, zgodnie z artykułem 5 pkt. IV Europejskiej Konwencji o ochronie dziedzictwa archeologicznego sporządzonej w La Valetta 16 stycznia 1995 r. (Dz. U. nr 120 z 1996, poz. 564) były zachowane i konserwowane w miejscu ich znalezienia.

Wykaz stanowisk archeologicznych w obszarze miasta Bychawa znajduje się w części UWARUNKOWANIA.

Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

### **5.2.5. Pomnik historii**

Zasady ochrony pomnika historii ustalone są przepisami odrębnymi i obowiązują ich wykazanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze miasta Bychawa nie występują aktualnie pomniki historii.

### **5.3. Dobra kultury współczesnej**

Na obszarze miasta Bychawa nie stwierdzono dóbr kultury współczesnej.

## **6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **6.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

System komunikacji, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, powinien współtworzyć przestrzeń ze swoim otoczeniem, poprzez korzystanie z istniejących dróg oraz budowę nowych ciągów komunikacyjnych, które będą umożliwiały równoprawne korzystanie z dróg użytkowników samochodów, transportu zbiorowego, ruchu towarowego i pieszego.

Konieczne wydaje się planowanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz wyznaczanie i tworzenie nowych miejsc do parkowania.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyznaczenie dodatkowych dróg niewskazanych na rysunku zmiany Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

#### **6.1.1. Podstawowy układ drogowy**

Podstawowy układ drogowy miasta stanowić będą drogi:

1) w klasie technicznej G:

- droga wojewódzka nr 834 – ul. 11 Listopada i ul. Partyzantów,
- droga wojewódzka nr 836 – ul. Lubelska,
- planowana w południowej i wschodniej części miasta obwodnica;

2) w klasie technicznej Z:

- droga powiatowa nr 2278 L – ul. Pileckiego i ul. Zamkowa,
- droga powiatowa nr 2284 L – ul. Mickiewicza,
- droga powiatowa nr 2287 L – ul. Piłsudskiego i ul. Sienkiewicza,
- droga gminna nr 107191 L – ul. Zadębie,
- droga gminna nr 107192 L – ul. Wandzin,
- droga gminna nr 107195 L – ul. Rataja,
- droga gminna nr 107206 L – ul. Pileckiego (odc. od ul. Zamkowej do gr. miasta),
- droga stanowiąca przedłużenie drogi gminnej nr 107200 L – ul. Armii Krajowej w kierunku południowym, do planowanej obwodnicy.

Infrastruktura około drogowa – stacje paliw, obiekty obsługi technicznej itp. powinny być lokalizowane przy podstawowym układzie drogowym.

Geometria skrzyżowania dróg powinna być dostosowana do prognozowanego ruchu, o ile pozwalają na to warunki terenowe.

Projektowana infrastruktura drogowa powinna uwzględniać wymagania techniczno-obronne wynikające z potrzeb obronności państwa. Należy utrzymać parametry techniczne istniejącej infrastruktury drogowej określone w Zarządzeniu nr 2 Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia

17 stycznia 2017 r. w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych w zakresie projektowania i użytkowania dróg i obiektów inżynierskich (Dz. Urz. MliB z 2017 r., poz. 3).

### 6.1.2. Uzupełniający układ drogowy

Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, których przebiegi nie zostały zdefiniowane na rysunku KIERUNKÓW. Wyznaczenie tych dróg jest możliwe na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz dopuszcza się uzupełniający układ komunikacyjny.

Gruntowe nawierzchnie dróg należy, co najmniej utwardzić dla zapewnienia przejeźdności przez cały rok.

Dla dróg wewnętrznych zaleca się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy technicznej D (dojazdowej).

### 6.1.3. Parkowanie i miejsca postojowe

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, zgodnie z podanymi niżej wymaganiami:

**Tabela 1 Minimalna liczba miejsc postojowych w zależności od funkcji terenu**

FUNKCJA TERENU	JEDNOSTKA ODNIESIENIA	STANOWISKA POSTOJOWE
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej	1 mieszkanie	nie mniej niż 1
teren zabudowy usługowej	każde rozpoczęte 40 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 1
teren usług publicznych	każde rozpoczęte 50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej lub na każdych 10 zatrudnionych	nie mniej niż 1
teren usług sportu i rekreacji	każde rozpoczęte 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	nie mniej niż 1
teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	na każdych 5 zatrudnionych	nie mniej niż 1
inne niż w/w wymienione	-	nie mniej niż 1

Dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach układu obsługującego. Parkowanie na chodnikach należy stopniowo ograniczać wyłącznie do miejsc wyznaczonych. Zaleca się trwałe oddzielenie powierzchni przeznaczonych dla pojazdów od pieszych.

Parkowanie związane z ruchem turystycznym i rekreacyjnym powinno spełniać następujące warunki:

- 1) lokalizacja parkingu powiązana z terenami usług i handlu, a także sportu i rekreacji, trasami rowerowymi, szlakami pieszymi,
- 2) powierzchnia parkingu: zalecana powierzchnia parkingu na co najmniej 10 stanowisk,
- 3) wyposażenie parkingu: miejsca piknikowe (stoły, ławy), docelowo w sanitariaty,

- 4) wydzielenie w ramach parkingu miejsc dla obsługi turystów tj. małej gastronomii, drobnego handlu, pamiątkarstwa, wypożyczalni sprzętu sportowego np. rowerów.

Liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż ustalona w przepisach odrębnych.

#### **6.1.4. Ruch pieszy i rowerowy**

Zaleca się utrzymanie istniejących i realizację nowych chodników, dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych. Zaleca się wyraźne oznakowanie tras na terenie oraz modernizację istniejących dróg na odcinkach przeznaczonych dla ruchu rowerowego. Proponuje się w atrakcyjnych miejscach urządzenie miejsc postojowych (ławki, pola biwakowe, miejsca na ogniska). Ruch rowerowy może odbywać się również wzdłuż wszystkich dróg - także poza pasem drogowym, w terenie rolnym, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi. Wskazuje się również możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych na terenach leśnych. W każdym z tych przypadków zaleca się wydzielenie osobnego pasa dla rowerzystów. Szczegółowy przebieg tras rowerowych należy zweryfikować i ostatecznie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy zachować i wzmocnić rolę szlaków turystycznych o znaczeniu regionalnym i lokalnym.

#### **6.1.1. Ruch lotniczy**

Na obszarze miasta wskazuje się teren pod lokalizację lądowiska dla helikopterów. Zagospodarowanie terenów przyległych do lądowiska należy kształtować w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne oraz normy branżowe.

### **6.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

Dla rozwoju infrastruktury technicznej możliwe jest uruchomienie każdej potrzebnej powierzchni terenów na etapie sporządzania planów miejscowych zarówno na obszarach zabudowy mieszkaniowej, jak i na obszarach usługowych i produkcyjnych. Za zgodną z ustaleniami zmiany Studium uważa się również lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolnych i leśnych objętych zakazem zabudowy.

Za zgodne ze zmianą Studium uznaje się lokalizację sieci i urządzeń przesyłowych nieoznaczonych na rysunku zmiany Studium, pod warunkiem nie kolidowania z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem oraz uwarunkowaniami wynikającymi z położenia np. na terenach objętych ochroną.

Kompleksowe wyposażenie miasta w infrastrukturę techniczną jest podstawowym uwarunkowaniem jej rozwoju.

Infrastruktura techniczna i komunalna pełni funkcję usługową wobec innych obszarów i warunkuje kształtowanie zrównoważonego rozwoju miasta. Przyjmuje się, więc, iż jej rozwój będzie polegał na:

- 1) działaniach poprawiających, jakość dostarczanych usług w systemach już istniejących poprzez ich modernizację i przebudowę, poprawie niezawodności i standardu realizowanych usług, zmniejszeniu zagrożenia dla środowiska, energooszczędności, poprawie efektywności ekonomicznej i organizacyjnej działania systemów,
- 2) rozbudowie systemów poprzez obejmowanie obsługą obszarów dotychczas nieuzbrojonych, a leżących wewnątrz granic zasięgu systemu, a także obszarów na zewnątrz tych granic, niezależnie, czy są to obszary już zainwestowane czy przewidywane do zainwestowania.

### **6.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa**

Podstawowym źródłem wody pitnej są i pozostaną nadal wody podziemne. Głównym zadaniem gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę jest prawidłowe gospodarowanie zasobami wód podziemnych, ich ochrona przed nadmierną eksploatacją oraz ochrona przed zanieczyszczeniem.

Dopuszcza się budowę nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz rozbudowę istniejących, w tym budowę nowych ujęć wody, na całym obszarze miasta, o ile nie narusza to przepisów odrębnych. Rozwiązanie to należy traktować, jako docelowe. Dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody oraz indywidualnych rozwiązań kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Utrzymuje się istniejące ujęcia wody oraz oczyszczalnię ścieków.

W strefie sanitarnej od cmentarza 150 m nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników. W przypadku braku możliwości podłączenia obowiązują zakazy zawarte w opisie szczegółowym obszarów.

Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, konieczne jest ich ewidencjonowanie przez samorząd i prowadzenie kontroli eksploatacji do czasu ich likwidacji.

Utrzymuje się istniejący system odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo oraz istniejącymi rowami i ciekami z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych z terenów potencjalnie zanieczyszczonych, w tym z terenów utwardzonych przy obiektach usługowych i produkcyjnych, z parkingów i ewentualnych stacji paliw oraz terenów komunikacyjnych, gdzie wody należy przed odprowadzeniem podczyścić do wartości zawartych w przepisach odrębnych. Zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej.

### **6.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Na terenach przewidzianych na rozwój nowych inwestycji, niezbędna będzie realizacja nowych sieci dystrybucyjnych i stacji transformatorowych, dopuszcza się ich realizację na każdym terenie. Przez teren miasta przebiega napowietrzna linia 110 kV Abramowice – Bychawa i Bychawa - Budzyń. Wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości nie mniejszej niż 40 m – po nie mniej niż 20 m od osi linii po obu stronach z zakazem lokalizowania nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej. Wzdłuż linii średniego napięcia zaleca się zachowanie pasa technologicznego o szerokości nie mniejszej niż 15 m – po nie mniej niż 7,5 m od osi linii po obu stronach.

W PZP Województwa Lubelskiego przewiduje się budowę linii 110 kV relacji Bychawa – Strykowo, jednak planowany przebieg nie jest w chwili sporządzania zmiany Studium określony. System elektroenergetyczny powinien zapewnić zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich mieszkańców gminy na potrzeby gospodarstw domowych i zakładów produkcyjnych, a także usług i przemysłu zlokalizowanego na terenie miasta. Modernizacja i rozwój sieci średnich i niskich napięć oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV powinna zmierzać w kierunku umożliwienia korzystania z energii elektrycznej do celów grzewczych.

Dla całego obszaru miasta dla zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.) o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

### **6.2.3. Zaopatrzenie w gaz**

Dopuszcza się budowę dystrybucyjnej i rozdzielczej sieci gazowej, w tym gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno-pomiarowych niezbędnych do zaopatrzenia w gaz sieciowy istniejących i projektowanych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Wyznacza się na rysunku KIERUNKÓW obszary infrastruktury technicznej – gazownictwo obszar pod obiekty gazownictwa, w tym stacje regazyfikacji LNG. Projektowane gazociągi zaleca się układać poza liniami rozgraniczającymi istniejących i projektowanych dróg.

Dla gazociągów należy zachować odległości wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie w postaci stref kontrolowanych. Działanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **6.2.4. Telekomunikacja**

Zmiana Studium zakłada rozbudowę sieci przewodowych zgodnie z występującym zapotrzebowaniem, w szczególności tam gdzie powstają nowe zgrupowania zabudowy. Utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia. Zaleca się docelowe skablowanie napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

Dopuszcza się lokalizację nowych inwestycji w tym zakresie na wszystkich terenach z zastrzeżeniem terenów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

#### **6.2.5. Gospodarka odpadami**

W granicach miasta utrzymuje się istniejący system gospodarowania odpadami oparty o Regionalną Instalację Przetwarzania Odpadów Komunalnych zlokalizowaną poza granicami gminy Bychawa oraz PSZOK zlokalizowany na terenie miasta, przy ul. A. Budnego 6A. Nie wskazuje się obszarów pod nowe składowiska odpadów.

Zasady odbioru odpadów zgodnie z ustaleniami przyjętego przez gminę Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Bychawa oraz zgodnie z zapisami Planu Gospodarki Odpadami dla województwa lubelskiego 2022.

#### **6.2.6. Zaopatrzenie w ciepło**

Na terenie miasta dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci ciepłowniczej. Ze względu na wysokie walory przyrodnicze jak i planowany zrównoważony rozwój najkorzystniejszym kierunkiem rozwoju zaspokojenia potrzeb energetycznych będzie stopniowe wprowadzanie instalacji do spalania paliw charakteryzujących się niską emisyjnością. Korzystne będzie również pozyskiwanie ciepła w kotłowniach lokalnych obsługujących zespoły zabudowy.

Dla całego obszaru miasta dla zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 ze zm.) o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Ponadto dopuszcza się wykorzystanie wód geotermalnych.

## **7. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

### **7.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zmiana Studium zakłada, że wszystkie tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach miasta. Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą przede wszystkim wszystkie drogi publiczne, cmentarze, usługi publiczne, usługi sportu, tereny urzędzeń służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzaniu i utylizacji odpadów (tereny obiektów i sieci infrastruktury technicznej - wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji), a obszarami, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą obszary przeznaczone pod drogi publiczne, zieleńce, place, tereny pod budowę i modernizację systemów infrastruktury technicznej w szczególności kanalizacji

i oczyszczalni ścieków oraz zaopatrzenie w wodę, publicznych przedszkoli, szkół, obiektów administracji, bezpieczeństwa publicznego, ochrony zdrowia itp.

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

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego<sup>6</sup> dla miasta Bychawa określa następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków – obszar oznaczony symbolem IT-K na rysunku KIERUNKÓW;
2. odbudowa (kształtowanie) przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Kosarzewka w km 0+000-24+000 – obszar oznaczony symbolem WS na rysunku KIERUNKÓW wzdłuż rzeki Kosarzewka wraz z przyległymi obszarami.

## **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

### **8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

W zmianie Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie miasta Bychawa nie występują:

- strefa "A" ochrony uzdrowiskowej,
- nieruchomości zajęte pod byłe lotniska wojskowe, przekazane właściwym jednostkom samorządu terytorialnego,
- tereny objęte planem generalnym,
- obszary Pomnika Zagłady i jego strefy ochronne,
- nieruchomości Skarbu Państwa przejęte od wojsk Federacji Rosyjskiej,
- obszary, na których utworzono park kulturowy.

---

<sup>6</sup> Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

## **8.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie miasta Bychawa nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na podstawie art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dopuszcza się scalanie i wymianę gruntów rolnych i leśnych na podstawie ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, dla całego terenu miasta. Dopuszcza się również wskazanie takich terenów na etapie sporządzania planów miejscowych.

## **8.3. Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych**

Na terenie miasta Bychawa nie wyznacza się obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (art. 10. ust. 3a<sup>7</sup>).

## **8.4. Obszary przestrzeni publicznej**

W granicach zmiany Studium wyznacza się obszary przestrzeni publicznych dla obszarów UP, ZP, ZC i terenów dróg publicznych.

## **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Obszar zmiany Studium w całości pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi, dlatego nie wyznacza się obszarów, dla których miasto zamierza sporządzić plany.

W zakresie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w trakcie opracowania nowelizacji planów miejscowych należy przeanalizować konieczność uzyskania zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zmiana Studium obejmuje wyłącznie obszar w granicach administracyjnych miasta, dlatego zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz. U. z 2024 poz. 82) grunty rolne w jej granicach nie podlegają ochronie.

## **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W odniesieniu do przestrzeni rolniczej zakłada się utrzymanie funkcji produkcji rolnej na peryferyjnych terenach w granicach miasta.

Na terenach, które obecnie są wykorzystywane rolniczo, a znajdują się na terenach udokumentowanych złóż dopuszcza się ich eksploatację na warunkach określonych w koncesji.

---

<sup>7</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

Zakłada się rozwój działalności towarzyszących rolnictwu. Z uwagi na walory przyrodnicze gminy dążyć należy do rozwoju agroturystyki i innych usług towarzyszących.

W niniejszej zmianie Studium na cele nierolnicze wskazano grunty położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania lub stosunkowo łatwych do uzbrojenia ze względu na położenie wzdłuż dróg publicznych.

Na terenach rolniczych dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych w celu zwiększenia dyspozycyjności zasobów wodnych i odporności na susze.

W odniesieniu do leśnej przestrzeni produkcyjnej zakłada się utrzymanie funkcji większości istniejących gruntów leśnych. Ponadto dopuszcza się zalesianie na terenach rolnych.

## **11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

### **11.1. Obszary zagrożenia powodzią**

Na obszarze miasta Bychawa nie występują obszary zagrożenia powodzią oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

### **11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych**

Na obszarze miasta Bychawa nie udokumentowano występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym osuwisk.

## **12. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W myśl przepisów odrębnych złoża kopalin podlegają ochronie, której wyrazem jest m.in. zabezpieczenie warunków do ich eksploatacji (obecnie lub w przyszłości).

Wskazuje się na rysunku KIERUNKÓW obiekty oraz obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:

- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- obszary zabudowy o charakterze wiejskim (MZ),
- obszary usług (U),
- obszary obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej (KSu),
- obszary produkcyjne i usługowe oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych (PU1).
- obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych – elektrownie słoneczne (POF).

Obszary oraz obiekty wskazano w oparciu o minimalną odległość wynikającą z Polskiej Normy PN-G-02100. W niniejszej normie określono sposób użytkowania pasa zagrożenia i pasa ochronnego wyrobiska odkrywkowego oraz szerokość pasa ochronnego wzdłuż obrzeża

wyrobiska odkrywkowego, zabezpieczającego obiekty stałe lub tereny położone w pobliżu wyrobisk odkrywkowych przed zagrożeniami związanymi z działalnością eksploatacyjną lub poeksploatacyjną oraz zabezpieczającego wyrobiska przed zagrożeniami związanymi z użytkowaniem obiektów stałych. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny wskazano na rysunku KIERUNKÓW dla złóż kopalin wydobywanych metodą odkrywkową.

Ze względu na zakres merytoryczny zmiany Studium oraz skalę i treść mapy nie wyklucza się istnienia lub powstania na późniejszym etapie innych obiektów i obszarów, podlegających ochronie przez wyznaczenie w złożu kopaliny filaru ochronnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Udokumentowane złoża kopalin występujące na terenie miasta, opisane zostały w części UWARUNKOWNIA.

### **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

Nie wyznacza się ze względu na brak ich występowania w granicach miasta Bychawa.

### **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekułtywacji lub remediacji**

Przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym będą podlegały obszary, dla których zmiana Studium przewiduje zmianę funkcji na zgodną z polityką przestrzenną gminy.

Celem działań rehabilitacyjnych jest dostosowanie istniejących terenów zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, poprawienie warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez poprawę estetyki i standardu technicznego budynków i wykreowanie przestrzeni publicznych.

Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekułtywacji (np. tereny po eksploatacyjne).

Nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekułtywacji. Dopuszcza się wskazanie takich terenów na etapie sporządzania planów miejscowych.

Nie wyznacza się obszarów wymagających remediacji ze względu na brak takiej potrzeby.

### **15. Obszary zdegradowane**

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278) obszar zdegradowany wyznacza się w drodze uchwały rady miejskiej. Rada Miejska w Bychawie nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego.

## **16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych 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**

Na obszarze miasta Bychawa nie występują tereny zamknięte, zarówno kolejowe, jak i resortu obrony narodowej. W granicach zmiany Studium nie występują również strefy ochronne od terenów zamkniętych.

## **17. Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>8</sup>**

Na obszarze miasta Bychawa obecnie występują obiekty produkujące energię ze źródeł odnawialnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>9</sup>, w postaci instalacja ogniw fotowoltaicznych o mocy 1MW, zlokalizowanej w północnej części miasta.

Odnawialne źródła energii (OZE) są źródłami wykorzystującymi w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowanie słoneczne, spadku rzek, produktów ubocznych rolnictwa oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych. Do 2017 r. Polska zobowiązała się uzyskać 16% udział energii odnawialnej w bilansie energetycznym kraju, a do 2021 roku jej udział powinien wynosić 20%.

Energię słoneczną można wykorzystać zarówno do ogrzewania, jak i do produkcji prądu, a także do pozyskania paliwa, jakim jest wodór, w fotokatalitycznym rozkładzie wody. Słoneczna energia elektryczna (fotowoltaika), uważana za najbardziej obiecujące i przyjazne środowisku źródło energii, jest wyjątkowa ze względu na szerokie możliwości osiągnięcia korzyści energetycznych i poza energetycznych. Przemysł fotowoltaiczny gwarantuje konkurencyjną, tanią, bezpieczną i czystą słoneczną energię elektryczną, a także ochronę zasobów naturalnych. Z kolei energetyka słoneczna termiczna (fototermika) należy do najbardziej efektywnych technologii produkcji ciepła, z punktu widzenia ograniczenia emisji gazów cieplarnianych.

Na terenie miasta w zakresie OZE:

1. Dla całego obszaru miasta dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych

---

<sup>8</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

<sup>9</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.). o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

2. Dla całego obszaru miasta zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724 ze zm.).
3. Na terenie miasta wyznaczono obszary oznaczone jako: **PU1, POF, na których dopuszcza się lokalizację instalacji OZE, w tym urządzeń o których jest mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**<sup>10</sup> z zastrzeżeniem pkt 2. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla ww. obszarów zostały określone w rozdziale 3 odpowiednio dla poszczególnych obszarów.
4. Na obszarach oznaczonych jako: MU, MW, PU, UP, US, USu dopuszcza się lokalizację instalacji ogniw fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż moc, o której mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>11</sup> oraz urządzeń innych niż wolnostojące.
5. Na terenie miasta dopuszcza się lokalizację odwiertów i instalacji mających na celu wykorzystanie wód geotermalnych.

---

<sup>10</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

<sup>11</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)

## Część IV

### Synteza i uzasadnienie

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa opracowano:

- zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 poz. 1130) w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688) wraz z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- zgodnie z Uchwałą nr XXIX/215/2021 Rady Miejskiej w Bychawie z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bychawa.

W trakcie przygotowywania projektu zmiany Studium zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania zmiany Studium. Projekt zmiany Studium został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje. Wprowadzono zmiany wynikające z opinii: Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 5 grudnia 2023 r. nr IN.5150.21.8.2023., Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 21 listopada 2023 r. nr IF-II.742.68.2023 oraz pism Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 12.01.2024 r. oraz 29.02.2024 r. nr NZ.9022.3.83.2023/14.2024.NB. \*

*W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.\**

*Projekt zmiany Studium został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od ..... do ..... a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu ..... r. W wyznaczonym terminie ..... uwagi do projektu zmiany Studium, .....* \*

Wszelkie ustalenia zmiany Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub niezakończonych

Dokument zmiany Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

## **SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM:**

### **Cele polityki przestrzennej miasta**

Nadrzędnym celem działań władz samorządowych Gminy Bychawa jest stworzenie jak najlepszych warunków do rozwoju przedsiębiorczości i turystyki z wykorzystaniem lokalnych zasobów i wiedzy mieszkańców, a także zachowanie i ochrona dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego oraz poprawa jakości życia. Musi być przy tym zachowana spójność gospodarcza i komunikacyjna miasta Bychawa z regionem. Taki rozwój może być osiągnięty przy właściwym zagospodarowaniu przestrzennym oraz odpowiednim poziomie infrastruktury technicznej i społecznej. Miasto musi być atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, pracy i odpoczynku, aby zachęcić ludzi do migracji na jego obszar. Tylko takie podejście może odwrócić niekorzystne trendy demograficzne, jakimi są zmniejszanie się liczby mieszkańców i zjawisko „starzenia się gminy”.

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru miasta Bychawa można ocenić jako zadowalającą oraz zgodną z generalnymi uwarunkowaniami (predyspozycjami) przyrodniczymi tj. racjonalnie wykorzystującą walory i zasoby przyrodnicze.

W określeniu kierunków zagospodarowania przestrzennego dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania, ich usprawnieniu oraz stworzeniu warunków dla zrównoważonego rozwoju miasta, mając na uwadze ochronę ładu przestrzennego. W rozwiązaniach rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych terenów przylegających do niej.

Przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono wyniki analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wyniki bilansu terenów wskazują na nadpodaż terenów względem zapotrzebowania, dlatego brak jest podstaw do wyznaczania nowych terenów o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- **MU** – obszary zabudowy o charakterze miejskim,
- **MN** – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MW** – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MZ** – obszary zabudowy o charakterze wiejskim,
- **U** – obszary usług.
- **U1** – obszary usług z ograniczeniami.
- **UP** - obszary usług publicznych.
- **UT** - obszary usług turystyki.
- **US** – obszary usług sportu i rekreacji.
- **USu** – obszary usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług turystyki.
- **PU** – obszary produkcyjne i usługowe.
- **PU1** – obszary produkcyjne i usługowe oraz produkcji energii ze źródeł odnawialnych.
- **POF** – obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych - elektrownie słoneczne.
- **PE** – obszary eksploatacji powierzchniowej,
- **R** – obszary rolnicze,
- **ZD** – obszary ogrodów działkowych,
- **ZL** – obszary lasów,
- **ZP** – obszary zieleni urządzonej,
- **ZPu** – obszary zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
- **Z** – obszary zieleni nieurządzonej,
- **Z1** – obszary zieleni, sportu i rekreacji,
- **Z2** – obszary zieleni,
- **ZC** – obszary cmentarzy,
- **ZCz** – obszary cmentarzy zamkniętych,
- **WS** – obszary wód powierzchniowych śródlądowych,
- **IT-E** – obszary infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- **IT-W** – obszary infrastruktury technicznej – wodociągi,
- **IT-K** – obszary infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- **T** – obszary infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
- **IT-G** – obszary infrastruktury technicznej – gazownictwo,
- **IT-C** – obszary infrastruktury technicznej – ciepłownictwo,
- **LH** – obszary lądowiska dla helikopterów,
- **KS** – obszary obsługi komunikacji samochodowej,
- **KSu** – obszary obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej,
- **KSp** – obszary obsługi komunikacji samochodowej – dworzec,

- **KP** – obszary placu publicznego,
- **G** – droga klasy głównej,
- **Z** – drogi klasy zbiorczej.

### **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**

W zmianie Studium, w zależności od potrzeb, dla każdego obszaru określono zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy, szczególnie w zakresie wysokości zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczonych funkcji. Określone w zmianie Studium parametry i wskaźniki urbanistyczne stanowią wartości nieprzekraczalne. Zaleca się, aby jako wytyczną dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmować parametry i wskaźniki urbanistyczne większe w zakresie wielkości działek budowlanych oraz powierzchni biologicznie czynnej i mniejsze w zakresie intensywności wykorzystania terenu.

Ze względu na skalę opracowania rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korektę zasięgu poszczególnych funkcji do granic własności nieruchomości oraz ze względu na uwarunkowania lokalne, jak również dopuszczalna jest korekta parametrów i wskaźników urbanistycznych, zgodnie z wytycznymi wskazanymi w zmianie Studium, w tym: dla terenów, dla których uchwalone są akty prawa miejscowego dopuszcza się zachowanie wszelkich parametrów określonych w ww. aktach oraz dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania o parametrach wyznaczonych w dokumentach planistycznych.

### **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

Dla zachowania walorów przyrodniczych, w zmianie uwzględniono ochronę Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Rezerwatu przyrody „Podzamcze” i pomników przyrody. Wyznaczono również obszary wyłączone spod zainwestowania, w celu utrzymania i ciągłego polepszania warunków przyrodniczych na terenie miasta.

### **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazano istniejące obiekty i obszary o wysokich walorach kulturowych: obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków i stanowiska archeologiczne. Działania takie mają na celu zachowanie tożsamości kulturowej miasta, jak również dają możliwość wykreowania nowych miejsc atrakcji turystycznych.

### **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Dla poprawy bezpieczeństwa ruchu samochodowego oraz usprawnienia powiązań komunikacyjnych miasta, określono odpowiednie klasy techniczne dla ważniejszych dróg.

W celu zapewnienia lepszych warunków bytowych dla mieszkańców miasta oraz przygotowania dogodnych warunków rozwojowych na terenach inwestycyjnych, określono warunki dalszego rozwoju systemów infrastruktury technicznej, jak również modernizacji istniejących sieci.

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zmiana Studium zakłada, że wszystkie tego typu inwestycje mogą być zlokalizowane w granicach każdego z obszarów. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikają z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

### **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

W zmianie Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Obszar zmiany Studium w całości pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi, dlatego nie wyznacza się obszarów, dla których miasto zamierza sporządzić plany.

### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Zakłada się utrzymanie funkcji produkcji rolnej na peryferyjnych obszarach miasta. Zakłada się rozwój działalności towarzyszących rolnictwu. Z uwagi na walory przyrodnicze miasta należy dążyć do rozwoju agroturystyki i innych usług towarzyszących. Zakłada się utrzymanie funkcji większości istniejących gruntów leśnych i dopuszcza się zalesianie na terenach rolnych.

### **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Na obszarze miasta nie występują obszary zagrożenia powodzią, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz nie udokumentowano występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym osuwisk.

### **Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

W zmianie Studium wyznacza się w złożach kopalin filary ochronne.

### **Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

Na obszarze miasta nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

### **Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarze miasta nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub remediacji. Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji (np. tereny po eksploatacyjne).

### **Obszary zdegradowane**

Na obszarze miasta nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

### **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych 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**

Na obszarze miasta nie występują tereny zamknięte, zarówno kolejowe, jak i resortu obrony narodowej. W granicach zmiany Studium nie występują również strefy ochronne od terenów zamkniętych.

### **Granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>1</sup>.**

Dla całego obszaru miasta dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.) o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Ponadto w zmianie Studium wyznaczono obszary na których dopuszcza się lokalizację obiektów OZE, w tym o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla całego obszaru miasta zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724 ze zm.).

### **Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych**

Na obszarze miasta nie wyznaczono obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> w nawiązaniu do art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. 1688)