

*Uzasadnienie – część tekstowa
do Uchwały nr Rady Miejskiej w Kurowie z dnia*

BURMISTRZ KUROWA



UZASADNIENIE

CZĘŚĆ TEKSTOWA DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KURÓW

DATA OPRACOWANIA: LUTY 2026

Spis treści

1. Wstęp	4
1.1. Podstawa formalno-prawna	4
1.2. Przedmiot opracowania	5
1.3. Położenie Gminy Kurów	6
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz określeniem sposobu ich uwzględnienia w rozwoju przestrzennym gminy.....	9
2.1 Wprowadzenie	9
2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego	10
2.3 Strategia Rozwoju Gminy Kurów	11
2.4 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	12
2.5 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	16
2.6 Obszary gruntów zmeliorowanych.....	17
2.7 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	17
2.8 Strefy ochronne ujęć wody	18
2.9 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	18
2.10 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	19
2.11 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	19
2.12 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	22
2.13 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	22
2.14 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	25
2.15 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	25
2.16 Obszary ograniczonego użytkowania.....	25
2.17 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	26
2.18 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	26
2.19 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	26
2.20 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	26
2.21 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	27
2.22 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	27
3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	27

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	30
5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	30
6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	30
7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.....	32
9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	34
10. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	35
11. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	37
Spis rycin	38
Spis tabel	39

1. Wstęp

1.1. Podstawa formalno-prawna

Plan ogólny Gminy Kurów został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie podjętej przez Radę Gminy Kurów Uchwały Nr IV/43/2024 z dnia 19 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Kurów. Ponadto plan ogólny sporządzono zgodnie z:

- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758),
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).

Obowiązek sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 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. poz. 1688), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów przyjęte Uchwałą Nr XI/44/03 Rady Gminy Kurów z dnia 23 czerwca 2003 r. ze zmianami, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy Kurów, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r.

Zgodnie z procedurą ustawową sporządzania planu ogólnego po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, kolejno:

- ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania,
- zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego,
- sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- przekazano projekt planu ogólnego do opinii i uzgodnień niezbędnych instytucji,
- zebrano niezbędne opinie oraz część uzgodnień oraz otrzymano nieuzgodnienie m.in. od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Generalnej Dyrekcji Dróg Karowych i Autostrad oraz Okręgowego Urzędu Górniczego,
- dokonano niezbędnych korekt projektu planu ogólnego,
- wystąpiono ponownie o uzgodnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, pozostałe organy które nie uzgodniły stały się na mocy zmiany ustawy organami opiniującymi a ich nieuzgodnienia należało traktować jak opinie,
- otrzymano ponownie odmowę uzgodnienia z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i ponownie skorygowano projekt i wystąpiono o uzgodnienie,
- otrzymano uzgodnienie od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przeprowadzeniu konsultacji społecznych.

1.2. Przedmiot opracowania

Na podstawie Uchwały Nr IV/43/2024 Rady Gminy Kurów z dnia 19 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Kurów został sporządzony projekt planu ogólnego Gminy Kurów. Opracowanie obejmuje cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych, położonej w powiecie puławskim, województwie lubelskim, o powierzchni ok. 101 km².

Plan ogólny został sporządzony w formie danych cyfrowych (pliki GML) wraz z uzasadnieniem, które stanowi niniejsze opracowanie zawierające część tekstową i graficzną zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym określono strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy. Ustalenia planu ogólnego powstały po uprzednim uwzględnieniu obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, którymi są:

- plan zagospodarowania przestrzennego województwa,
- znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody, zabytki, złoża, obszary i tereny o szczególnym charakterze itd. (art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy Prawo ochrony środowiska;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonność terenów niezabudowanych (obliczane według §3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów).

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Kurów określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c tej samej ustawy.

Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

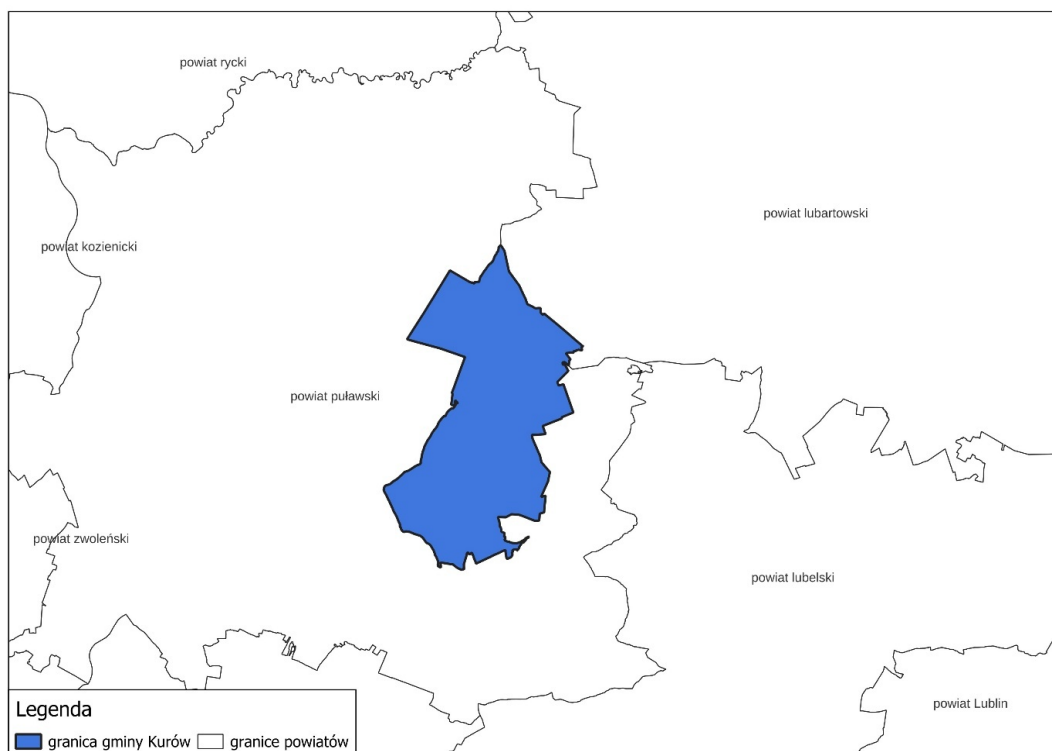
Zapisy planu ogólnego będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą podstawą prawną decyzji o warunkach zabudowy i

zagospodarowania terenu. Dokumenty te są niezbędne do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.3. Położenie Gminy Kurów

Gmina Kurów jest gminą miejsko-wiejską położoną we wschodniej części powiatu puławskiego, w województwie lubelskim. Siedziba władz samorządowych znajduje się w miejscowości Kurów, będącej głównym ośrodkiem administracyjnym i usługowym gminy. Miejscowość ta jest dobrze skomunikowana – oddalona o niecałe 20 km od Puław oraz około 30 km od Lublina. Powierzchnia gminy wynosi około 101 km², a jej obszar obejmuje 17 obrębów ewidencyjnych: Klementowice, Buchałowice, Płonki, Olesin, Kurów, Brzozowa Gać, Szumów, Kłoda, Zastawie, Wólka Nowodworska, Posiołek, Barłogi, Łąkoć, Marianka, Choszczów, Dęba i Bronisławka. Według danych GUS z 2024 roku gminę zamieszkiwało 7353 mieszkańców. Gmina Kurów graniczy z gminami: Końskowola, Żyrzyn, Abramów, Markuszów, Wąwolnica i Nałęczów. Na terenie gminy dominuje krajobraz równinny, lekko pofalowany i słabo zurbanizowany.

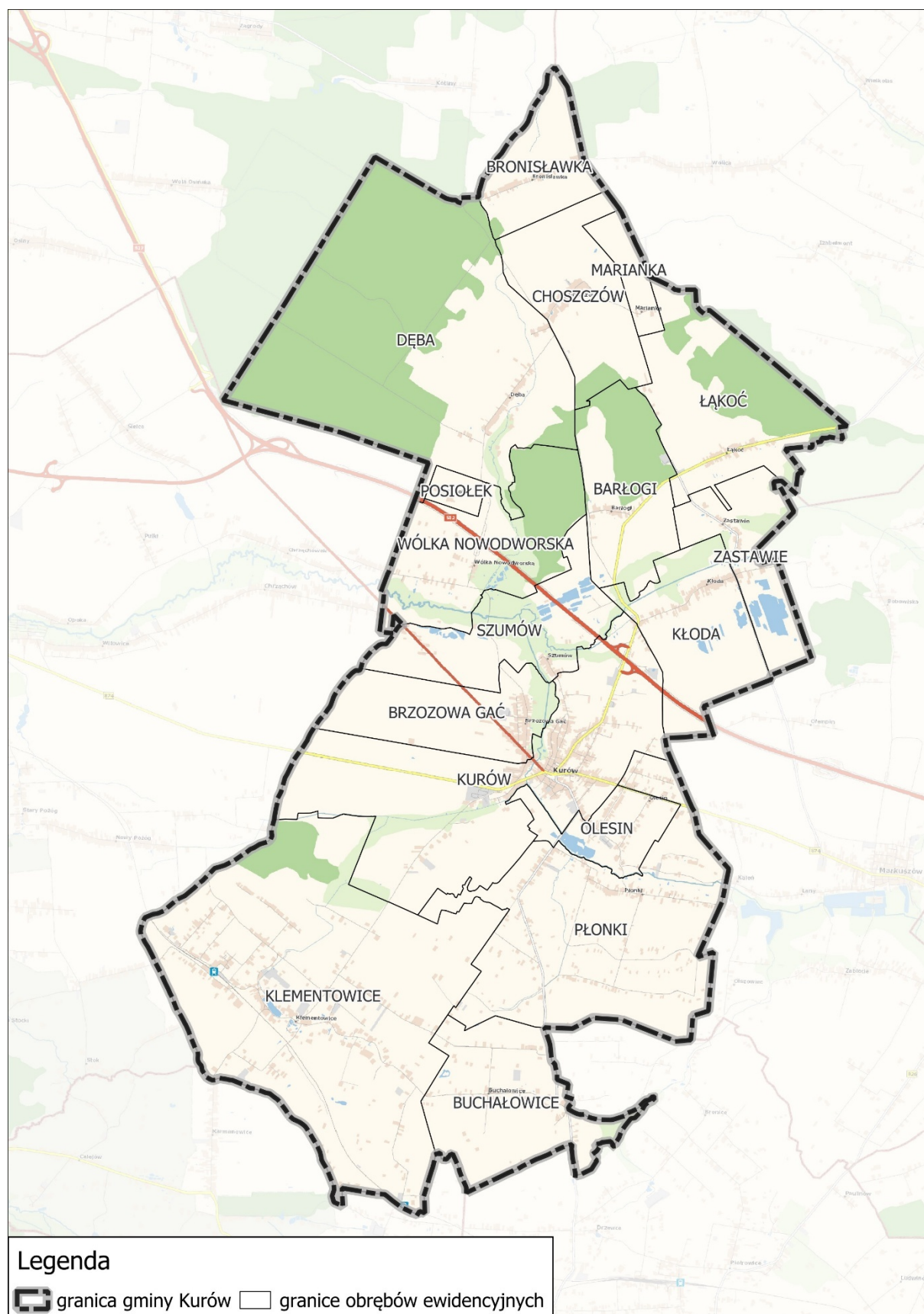
Gmina ma charakter typowo rolniczy. Panuje tu klimat kontynentalny umiarkowany, sprzyjający produkcji rolnej. W strukturze użytkowania gruntów dominują użytki rolne, zajmujące około 75% powierzchni gminy, w skład których wchodzi m.in. grunty orne (50%), sady (8,5%), łąki (7%). Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione stanowią ok. 19% powierzchni gminy. Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią nieco ponad 5% powierzchni gminy.



Ryc. 1 Lokalizacja gminy Kurów na tle okolicznych powiatów w woj. lubelskim



Ryc. 2 Krajobraz rolniczy gminy Kurów (źródło: materiały własne)



Ryc. 3 Obręby ewidencyjne w granicach gminy Kurów

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz określeniem sposobu ich uwzględnienia w rozwoju przestrzennym gminy

2.1 Wprowadzenie

Plan ogólny jest obowiązkowym dokumentem planistycznym obejmującym cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych. Zastępuje on dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu od studium, plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia będą wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Zgodnie z nowymi przepisami, decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy, wyznaczonym w planie ogólnym. Takie rozwiązanie pozwala jednostkom samorządu terytorialnego na skuteczniejsze kontrolowanie kierunków rozwoju przestrzennego oraz zapobieganie rozproszonej zabudowie. Brak planu ogólnego uniemożliwi natomiast prowadzenie jakichkolwiek działań związanych z planowaniem przestrzennym – zarówno uchwalanie planów miejscowych, jak również wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Kurów jest określenie funkcji terenów w ramach stref planistycznych oraz wskazanie ramowych ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni, w tym standardów urbanistycznych. Ustalenia te będą bezpośrednio wpływać na treść planów miejscowych oraz decyzji WZ.

Cały obszar gminy Kurów objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego w dalszej analizie pominięto kwestię wydanych decyzji WZ – choć w przypadku uchylenia aktów planistycznych w przyszłości może być potrzeba wydania takich decyzji.



Ryc. 4 Miasto Kurów (źródło: materiały własne)

Podział gminy Kurów na strefy planistyczne został określony w oparciu o istniejące uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym aktualną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Strategię Rozwoju Gminy Kurów na lata 2021–2030.

Przyjęte w planie ogólnym gminy Kurów rozwiązania wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), które w większości szczegółowo opisane zostały w opracowaniu ekofizjograficznym, a sposób ich uwzględnienia przedstawiono w dalszej części dokumentu.

2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL), przyjętym przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 roku, obszar gminy Kurów zakwalifikowano do dwóch obszarów funkcjonalnych: Powiśle i rozwoju gospodarki żywnościowej.

Obszar funkcjonalny Powiśle obejmuje dolinę Wisły z przyległymi do niej terenami. Jest to obszar bogaty pod względem dziedzictwa przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego. PZPWL jako wiodące kierunki zagospodarowania w tym obszarze wskazuje: wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki, rozbudowę infrastruktury przeciwpowodziowej, rozwój infrastruktury leczniczo-uzdrowiskowej i turystycznej, wzmacnianie bazy rekreacyjnej i obsługi turystyki w ośrodkach miejskich, rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego oraz realizację przepraw mostowych na Wiśle.

Obszar funkcjonalny rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej) obejmuje tereny Wyżyny Lubelskiej i Wyżyny Wołyńskiej charakteryzujące się dużą koncentracją gleb o najwyższej przydatności dla produkcji żywności oraz szczególnie przydatnych dla rozwoju rolnictwa towarowego. W obszarze tym występuje koncentracja gospodarstw specjalizujących się w uprawie roślin o wysokich wymaganiach glebowych, tj. zbóż (pszenica), buraków cukrowych, rzepaku, chmielu, tytoniu, owoców, warzyw, ziół oraz w hodowli bydła i trzody chlewnej. Pełni on kluczową rolę w skali kraju w produkcji takich roślin jak: chmiel, tytoń, rośliny strączkowe jadalne, maliny, porzeczki. Dla tego obszaru, jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje: produkcję roślinną, rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego, rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich, rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych), produkcję zdrowej żywności, rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Wiodące kierunki zagospodarowania zostały uwzględnione przy określaniu stref planistycznych i ich profili funkcjonalnych w planie ogólnym gminy.

W planie województwa w ramach przeciwdziałania uciążliwościom akustycznym generowanym przez ruch komunikacyjny wskazano nie lokalizowanie funkcji wrażliwych na uciążliwość hałasu na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych drogowych powiązań transportowych. W planie ogólnym uwzględniono te wytyczne lokując przy trasie S12/S17 głównie strefy otwarte (SO), gospodarcze (SP) i usługowe (SU), jedynie tam gdzie wynikało to z obowiązujących planów miejscowych dopuszczono zabudowę mieszkaniową w ramach strefy SJ i SZ.

W PZPWL do ochrony planistycznej wskazano m. in. zlewnie rzeki Kurówki, a w jej obszarze położona jest gmina Kurów, zatem plan ogólny uwzględnia ochronę przed odwodnieniem, a także

ochronę meandrujących odcinków rzek przed regulacją, poprzez nie lokalizowanie obszarów możliwych do zabudowy na terenie mokradeł, w tym dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości, bagien i torfowisk. Ponadto w ramach rozwoju gospodarki rybackiej uznano za niezbędne utrzymanie w użytkowaniu istniejących obiektów stawowych m. in. stawów: Garbów I i Garbów II, co także uwzględnia plan ogólny gminy wskazując dla tych obszarów strefę otwartą (SO).

W ramach rozbudowy krajowej sieci przesyłu gazu DN 700 Rozwadów-Końskowola-Wronów, przebiegającej przez teren gminy Kurów, w przewidywanym korytarzu prowadzenia gazociągu wprowadzono w planie ogólnym strefy otwarte (SO). Podobnie sytuacja wygląda w przypadku planowanego gazociągu DN 1000 relacji Wronki – Rozwadów (za wyjątkiem strefy SZ, która wynika z ustaleń obowiązującego mpzp). Zabezpieczono również teren (strefa SI) pod budowę oczyszczalni ścieków.

Zatem przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych, w tym: stref planistycznych, ich profili funkcjonalnych oraz pozostałych parametrów zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej, w planie ogólnym gminy Kurów dostosowano ich charakter tak aby możliwy był rozwój agroturystyki i infrastruktury turystycznej przy jednoczesnym uwzględnieniu rozwoju produkcji roślinnej w tym zdrowej żywności oraz rozwoju bazy przetwórstwa rolno-spożywczego.

2.3 Strategia Rozwoju Gminy Kurów

Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym uwzględnia się politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt. 1), o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Ponadto przepis ten obowiązywać będzie od 1 lipca 2026 r.

Ostatnim dokumentem strategicznym opracowanym dla gminy Kurów była Strategia rozwoju gminy Kurów na lata 2021-2030. Tego rodzaju opracowanie ma za zadanie diagnozować najważniejsze uwarunkowania, wyzwania, problemy, ale także potrzeby i potencjały gminy. Wyżej wskazana strategia powstała w poprzednim stanie prawnym, w związku z czym nie ma obowiązku uwzględniania jej przy opracowywaniu planu ogólnego gminy. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że obszar gminy nie charakteryzuje się znaczną dynamiką zmian na poziomie funkcjonalnym i przestrzennym oraz to, że ww. strategia określała główne kierunki rozwoju w perspektywie kilkuletniej, które mogą być w znacznej części kontynuowane, dokonano poglądowej analizy celów strategicznych i operacyjnych.

Cel strategiczny I: Przyjazna dla mieszkańców i środowiska przestrzeń gminy Kurów

Cel operacyjny 1: Polityka przestrzenna gminy

Cel operacyjny 2: Rewitalizacja obszarów zdegradowanych i odnowa wsi

Cel operacyjny 3: Dostępność komunikacyjna i bezpieczeństwo ruchu drogowego

Cel operacyjny 4: Przyjazna środowisku infrastruktura usług komunalnych

Cel operacyjny 5: Przeciwdziałanie i adaptacja do zmian klimatu

Cel strategiczny II: Wielofunkcyjny rozwój społeczny gminy Kurów

Cel operacyjny 1: Dostępność do usług społecznych dla seniorów i osób o specjalnych potrzebach

Cel operacyjny 2: Opieka i kształcenie dzieci i młodzieży

Cel operacyjny 3: Oferta kulturalna blisko miejsca zamieszkania

Cel operacyjny 4: Aktywny wypoczynek mieszkańców

Cel operacyjny 5: Inwestycja w kapitał społeczny gminy

Cel operacyjny 6: Bezpieczeństwo socjalne

Cel strategiczny III: Zrównoważony rozwój gospodarczy gminy Kurów

Cel operacyjny 1: Marketing gospodarczy i rozwój współpracy w wymiarze terytorialnym

Cel operacyjny 2: Przyjazny klimat dla modernizacji gospodarstw rolnych i rozwijania działalności okołorolniczej i usług dla mieszkańców

Cel operacyjny 3: Wzmocnienie turystyki i rekreacji wykorzystującej lokalne zasoby kulturowe i przyrodnicze

Cel operacyjny 4: Cyfryzacja i promowanie innowacji dostosowanych do potrzeb przedsiębiorców i mieszkańców

Prawie wszystkie wyżej wskazane cele, bezpośrednio lub pośrednio powiązane są z wymiarem przestrzennym rozwoju gminy, na który wpływ będzie miał sporządzony plan ogólny. Realizacja ww. celów będzie nadal możliwa na bazie niniejszego dokumentu, który dzieląc obszar gminy na poszczególne strefy funkcjonalne, uwzględnia funkcjonowanie i rozwój obszarów o różnym sposobie zagospodarowania, w tym m. in. strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, usługową czy gospodarczą.

2.4 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Kurów występują następujące obszary i obiekty chronione prawnie na mocy Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.:

- Otulina Kazimierskiego parku Krajobrazowego
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”,
- 4 pomniki przyrody
- 2 użytki ekologiczne.

Kazimierski Park Krajobrazowy – otulina

Kazimierski Park Krajobrazowy został powołany rozporządzeniem Nr 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych; pierwszy akt prawny ustanawiający Kazimierski Park Krajobrazowy powstał w 1979 roku. Zasady ochrony Parku i jego otuliny funkcjonują w oparciu o uchwałę Nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Całkowita powierzchnia Parku wynosi 14 974,14 ha, jednak gmina Kurów znajduje się w granicach jego otuliny, która obejmuje południowo-zachodni fragment gminy o powierzchni ok. 330 ha w Klementowicach.

Głównym celem jego ustanowienia jest zachowanie cennych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem interesujących biocenoz zboczy doliny Wisły, wąwozów i skarp lessowych z licznie występującymi gatunkami rzadkich roślin. Zadaniem otuliny Parku jest ochrona przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. Plan ogólny w granicach otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego w przeważającej części wyznacza strefę otwartą (SO). Strefy umożliwiające zabudowę zostały wyznaczone w ramach istniejącej zabudowy i zabudowy wyznaczonej w obowiązujących planach miejscowych i obejmują jedynie strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz jedno wydzielenie strefy produkcji rolniczej (SR). W granicach otuliny nie powiększono wygenerowanych obszarów uzupełnienia zabudowy a te wskazane w całości mieszczą

W celu zachowania walorów krajobrazowych tego obszaru strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy wskazano w terenach wynikających z obowiązujących planów miejscowych oraz w miejscach już zagospodarowanych lub znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie. W granicach OChK nie wyznaczono nowych rozległych stref gospodarczych, które mogłyby wpłynąć w istotny sposób na walory krajobrazowe przedmiotowej formy ochrony przyrody. W planie ogólnym wyznaczono rozległe strefy otwarte (SO), co umożliwi zachowanie istniejących walorów krajobrazowych dla terenów zlokalizowanych w obszarze chronionego krajobrazu. Ponadto w obszarach chronionych w profilu dodatkowym stref otwartych wskazano jedynie tereny zieleni urządzonej.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Kurów znajdują się 4 pomniki przyrody. Ich charakterystykę przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1 Pomniki przyrody w gminie Kurów

Lp.	Lokalizacja	Data utworzenia	Opis	Liczba
1.	Działka rolna w m. Klementowice, dz 352/2	21.11.1987 r.	Dąb szypułkowy – Quercus robur	1
2.	Teren Filialnej Szkoły Podstawowej w m. Kłoda 12a	09.06.2011	Dąb szypułkowy – Quercus robur	1
3.	Działka prywatna w m. Barłogi 29	05.06.2013	Dąb szypułkowy – Quercus robur	1
4.	W obrębie posesji 38	09.06.2011	Dąb szypułkowy – Quercus robur	1

Źródło: crfop.gdos.gov.pl

Plan ogólny nie ingeruje w istniejące pomniki przyrody, które są chronione w ramach przepisów odrębnych. Trzy z wymienionych pomników przyrody znajdują się w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) a jeden w strefie usługowej (SU). Każda z tych stref w profilu podstawowym zawiera tereny zieleni urządzonej a w profilu dodatkowym tereny zieleni naturalnej, co stworzy odpowiednie warunki planistyczne do właściwej ochrony pomników.

Użytki ekologiczne

Pierwszy z użytków ustanowiony został na podstawie Rozporządzenia Nr 11 Wojewody Lubelskiego z 20.02.2004 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne. Aktualnie funkcjonuje w oparciu o Rozporządzenie Nr 11 Wojewody Lubelskiego z 20.02.2004 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne. Zlokalizowany jest w miejscowości Dęba na działkach o nr ew. 1230, 1238. Użytek obejmuje obszar torfowisk i bagien i ma powierzchnię 3,07 ha.

Drugi użytek został utworzony na mocy Rozporządzenia Nr 11 Wojewody Lubelskiego z 20.02.2004 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne. Położony jest w miejscowości Dęba na działkach o nr ew. 1251, 1252, 1260. Obejmuje obszar torfowisk i bagien. Jego powierzchnia wynosi 4,98 ha.

W celu ochrony użytków ekologicznych plan ogólny gminy Kurów na całym ich obszarze wyznacza strefę otwartą (SO).

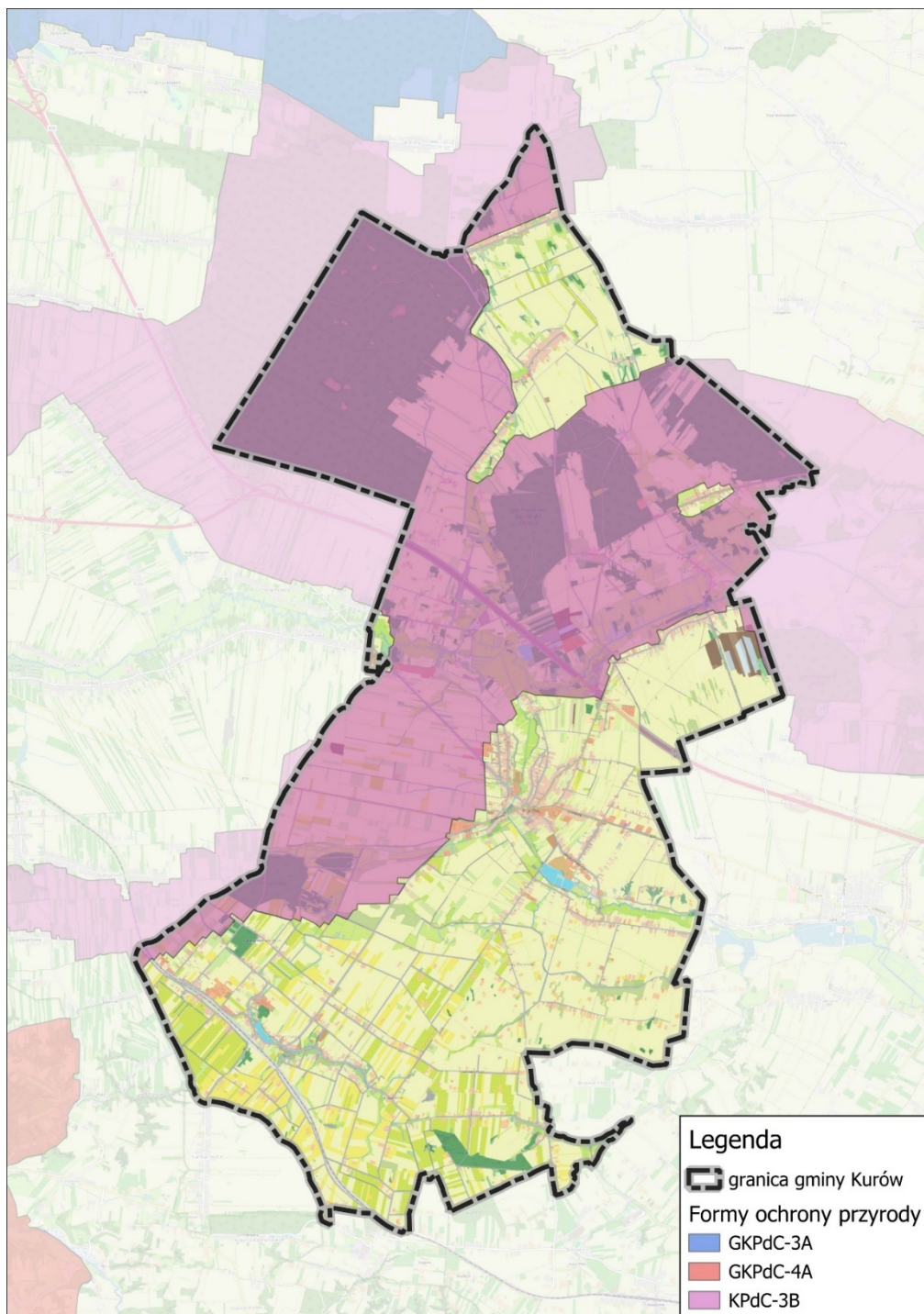
Wskazane formy ochrony przyrody zostały szczegółowo opisane w Opracowaniu Ekofizjograficznym Podstawowym dla obszaru Gminy Kurów. W planie ogólnym na terenach o znaczących walorach środowiskowych, dla których predysponowaną formą zagospodarowania jest funkcja przyrodnicza, wyznaczono w większości strefy otwarte. Wyznaczenie innej strefy funkcjonalnej jest podyktowane najczęściej: istniejącym zagospodarowaniem lub przeznaczeniem ustalonym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, jak również może wynikać z polityki przestrzennej gminy. Ustalenia planu ogólnego nie stoją w sprzeczności z przepisami o ochronie przyrody oraz wytycznymi dla poszczególnych form ochrony przyrody zawartymi w przepisach je ustanawiających i regulujących.

Poza formami ochrony przyrody teren gminy Kurów obejmuje znaczne korytarze migracyjne zwierząt. Podstawową funkcją korytarzy migracyjnych jest umożliwienie rozprzestrzeniania się gatunków i ukierunkowania przepływu materii i informacji biologicznej w krajobrazie. Zachowanie drożności korytarzy, uznaje się za sprawę priorytetową w ochronie środowiska. Wiąże się to z określonymi zasadami użytkowania terenów:

- niezwiększania ilości liniowych i obszarowych barier antropogenicznych,
- zalesień w kierunku uzyskania przez istniejące kompleksy większej zwartości,
- utrzymania proekologicznych form gospodarki rolnej.

W ramach prac nad przebiegiem korytarzy ekologicznych, na terenie gminy Kurów wyznaczono jeden obszar pełniący funkcję szlaków migracyjnych – Północna Lubelszczyzna (KPdC-3B). W granicach opracowania korytarz ten obejmuje głównie tereny leśne, łąki, pastwiska, grunty orne oraz doliny rzeczne: Białki w całości i Kurówki na północ od Kurowa.

W celu zachowania drożności korytarzy w planie ogólnym wyznaczono rozległe strefy otwarte (SO), główną barierą jest droga krajowa S12 objęta strefą komunikacyjną (SK).



Ryc. 7 Korytarze ekologiczne o randze krajowej na terenie gminy Kurów

2.5 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Dla obszaru Gminy Kurów sporządzone zostały mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego w ramach programu ISOK (Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami) opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej. Mapy zawierają zasięg zalewu wodą, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- wysokie prawdopodobieństwo ($Q = 10\%$) – dotyczy koryta rzeki Kurówka na całej jej długości z największym zasięgiem w obrębie Szumów na północ od Kurowa, w miejscowości Olesin oraz w dolnym odcinku rzeki Białka.
- średnie prawdopodobieństwo ($Q = 1\%$) – obejmuje ten sam obszar.

Dodatkowo, na terenach przylegających do mniejszych cieków wodnych, mogą występować lokalne podtopienia w okresie wiosennych roztopów oraz przy intensywnych deszczach letnich.

Na terenie gminy Kurów nie występują wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w przeważającej części znajdują się w strefie otwartej (SO) fragmentarycznie nachodząc na strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefę usług (SU), strefę górnictwa (SG) oraz strefę infrastrukturalną (SI), co wynika z istniejącego zagospodarowania terenów oraz przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych. Kluczowe jest iż zgodnie z uzgodnieniem projektu planu ogólnego z PGW WP w planie ogólnym nie przeznaczono na cele budowlane żadnych terenów niezagospodarowanych położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto w terenach zagrożenia powodziowego zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w całym obszarze planu. W strefach otwartych (SO), gdzie występuje ryzyko powodziowe, w profilu dodatkowym wskazano jedynie teren zieleni urządzonej aby zapewnić racjonalne gospodarowanie obszarami zagrożenia powodziowego.

2.6 Obszary gruntów zmeliorowanych

Część gruntów występujących w obszarze gminy Kurów jest zmeliorowana, są to głównie grunty zlokalizowane w strefach otwartych (SO). W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do:

- budowli wstrzymujących erozję wodną;
- dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych;
- fitomelioracji oraz agromelioracji;
- systemów przeciwoerozyjnych;
- zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Wyznaczając strefy otwarte (SO) w planie ogólnym w terenach użytkowanych rolniczo plan umożliwi utrzymanie gruntów zmeliorowanych wraz z możliwością ich rozbudowy czy przebudowy.

2.7 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Kurów nie prowadzi się prac istotnie przekształcających rzeźbę terenu. Na podstawie dostępnych materiałów nie stwierdzono występowania terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych. Tereny w granicach obszaru opracowania nie są także narażone na występowanie ruchów masowych, według krajowego programu pn. „System Osłony Przeciwosuwiskowej” (SOPO).

Zgodnie z Przeglądową mapą osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w województwie lubelskim, na obszarze gminy Kurów występują tereny predysponowane do wystąpienia ruchów masowych, szczególnie w jej południowej części. Są to ogólne i wstępne

informacje o możliwej predyspozycji obszarów (wynikającej głównie z budowy geologicznej i morfologii) do rozwoju ruchów masowych, nie potwierdzone zwiadem terenowym, dlatego nie można ich wykorzystywać przy sporządzaniu planu ogólnego.

2.8 Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Kurów zlokalizowanych jest 13 ujęć wód podziemnych, z czego w jednym z nich istnieją 3 studnie, a w trzech z nich po 2 studnie. Ujęcia są wykorzystywane na potrzeby przemysłu (6 ujęć), na potrzeby rolnictwa i leśnictwa (4 ujęcia) i do celów komunalnych (3 ujęcia). Dla sześciu studni została ustanowiona strefa ochrony bezpośredniej. Nie wyznaczono stref ochrony pośredniej. W planie ogólnym uwzględniono lokalizację ww. ujęć wody, ponadto jego ustalenia nie stoją w sprzeczności z zakazami i nakazami dotyczącymi ich stref ochronnych, zawartych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

Dla wskazanych ujęć wody wyznaczono w siedmiu przypadkach strefy gospodarcze (SP), w trzech przypadkach strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), w dwóch przypadkach strefy usługowe (SU) a w jednym strefę otwartą (SO). Wskazane strefy planistyczne zgodnie z ich profilem podstawowym stwarzają odpowiednie warunki do ochrony ujęć wody.

Tabela 2 Ujęcia wód podziemnych w gminie Kurów

L.p.	Miejscowość	Nr dz. ew.	Właściciel	Status	Strefa ochrony bezpośredniej
1	Brzozowa Gać	147/1	Osoba prawna	czynne	nie
2	Choszczów	398/4	Osoba prawna	czynne	tak
3	Klementowice	438/39	Osoba prawna	czynne	tak
4	Klementowice	657/2	Osoba prawna	czynne	nie
5	Klementowice	571/3	osoba fizyczna	czynne	nie
6	Kozi Bór	1250	jedn. budżetowa	czynne	tak
7	Kurów	221/8	osoba prawna	czynne	tak
8	Kurów	56	osoba fizyczna	czynne	nie
9	Kurów	149/4	osoba prawna	brak danych	nie
10	Kurów	221/16, 221/24	osoba prawna	nieczynne	nie
11	Kurów	3561/5	osoba fizyczna	czynne	nie
12	Olesin	144/4, 144/9	osoba prawna	czynne	tak
13	Zastawie	1209	osoba prawna	czynne	tak

Źródło: Dane Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie

Na obszarze gminy Kurów występuje również 7 ujęć wód powierzchniowych. Najwięcej z nich (5) znajduje się na rzece Struga Kurowska i po jednym na rzece Kurówka i Białka.

2.9 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów

lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Kurów nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2.10 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Kurów występuje czternaście terenów i obszarów górniczych wyznaczonych dla czternastu złóż piasku i żwiru. Dla tychże terenów nie zostały wyznaczone filary ochronne.

Wszystkie obszary te zostały wykazane w planie ogólnym jako strefy górnictwa (SG), co umożliwi w przyszłości opracowanie planu miejscowego tam gdzie jeszcze go nie ma, będącego kolejnym krokiem do umożliwienia eksploatacji złóż.

2.11 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Kurów udokumentowano występowanie 43 złóż surowców mineralnych, wśród których dominują piaski ze żwirem. Złoża występują przede wszystkim w centralnej i wschodniej części gminy w obrębach: Szumów, Kłoda, Kurów, Zastawie, Łąkoć i Barłogi oraz w południowej części w obrębie Klementowice. Dla części z nich wyznaczono obszary i tereny górnicze. Na gruntach Kurowa, Szumowa, Wólki Nowodworskiej i Kłody eksploatowanych jest kilka odkrywek kruszywa budowlanego. W części z nich eksploatacja jest zakończona. Na terenie Klementowic znajdują się złoża surowców ilastych, które jednak nie są eksploatowane.

Tabela 3 Charakterystyka złóż eksploatowanych lub możliwych do eksploatacji na terenie gminy Kurów

Lp	ID	Nazwa złoża	Kopalina główna	Status złoża	Powierzchnia złoża [m ²]	Teren górniczy	Obszar górniczy
1	20440	Barłogi II	piaski i żwir	Złoże szczegółowo rozpoznane	30788,58	-	-
2	17728	Brzozowa Gać	piaski i żwir	złoże eksploatowane okresowo	44371,1	Brzozowa Gać	Brzozowa Gać
3	1264	Klementowice	surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego	Złoże rozpoznane wstępnie	181966,4	-	-
4	3101	Klementowice	surowce ilaste ceramiki budowlanej	Eksploatacja złoża zaniechana	19182,23	-	-
5	1263	Klementowice II	surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego	Złoże rozpoznane szczegółowo	178570,7	-	-
6	3500	Kłoda I	piaski i żwir	Złoże rozpoznane szczegółowo	213556,4	-	-
7	3501	Kłoda II	piaski i żwir	Eksploatacja złoża zaniechana	49232,43	-	-

8	8089	Kłoda IIa pole A	piaski i żwiry	Złoże rozpoznane szczegółowo	22794,24	-	-
9	8089	Kłoda IIa pole B	piaski i żwiry	Złoże rozpoznane szczegółowo	15984,81	-	-
10	8089	Kłoda IIa pole C	piaski i żwiry	Złoże rozpoznane szczegółowo	3202,39	-	-
11	15720	Kłoda III	piaski i żwiry	Złoże zagospodarowane	55571,44	Kłoda III	Kłoda III
12	16484	Kłoda III-1	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	18779,34	-	-
13	17819	Kłoda IV pole A	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	33717,94	-	-
14	17819	Kłoda IV pole B	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	33717,94	-	-
15	21670	Kłoda IX	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	7620,726	-	-
16	21837	Kłoda X	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	27837,57	-	-
17	17803	Kłoda V pole A	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	41557,49	-	-
18	17803	Kłoda V pole B	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	3391,07	-	-
19	18367	Kłoda V-1	piaski i żwiry	złoże eksploatowane okresowo	19986,72	Kłoda V-1	Kłoda V-1
20	18824	Kłoda V-2	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	5823,069	-	-
21	18981	Kłoda V-3	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	19990,38	-	-
22	15915	Kurów III-1	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	10717,34	-	-
23	14483	Kurów VII/1	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	12753,98	-	-
24	18135	Kurów XI	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	10946,81	Kurów XI	Kurów XI
25	19062	Kurów XII	piaski i żwiry	Złoże eksploatowane okresowo	9442,476	Kurów XII	Kurów XII
26	17242	Kurów-Pole B	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	6587,144	-	-

27	19562	Łąkoć	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	50816,71	-	-
28	3098	Łopatki	surowce ilaste ceramiki budowlanej	Eksploatacja złoży zaniechana	41324,06	-	-
29	6150	Szumów 742	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	5122,639	-	-
30	6149	Szumów II	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	10611,86	-	-
31	7704	Szumów IV	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	10402,11	-	-
32	10182	Szumów VI-p.A	piaski i żwiry	Eksploatacja złoży zaniechana	16629,67	-	-
33	16487	Szumów X	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	28790,36	-	-
34	20329	Szumów XI	piaski i żwiry	Złoże szczegółowo rozpoznane	17050,86	Szumów XI	Szumów XI
35	20369	Szumów XII	piaski i żwiry	Złoże eksploatowane okresowo	8375,166	Szumów XII	Szumów XII
36	15626	Wygoda	piaski i żwiry	złoże eksploatowane okresowo	124542,7	Wygoda	Wygoda
37	13144	Zastawie II	piaski i żwiry	Złoże rozpoznane szczegółowo	28592,53	-	-
38	18578	Zastawie IX	piaski i żwiry	Złoże eksploatowane okresowo	12389,45	Zastawie IX	Zastawie IX
39	16908	Zastawie V	piaski i żwiry	Złoże zagospodarowane	3112,505	Zastawie V	Zastawie V
40	16909	Zastawie VI	piaski i żwiry	Złoże zagospodarowane	3382,303	Zastawie VI	Zastawie VI
41	17854	Zastawie VII	piaski i żwiry	Złoże zagospodarowane	1332,28	Zastawie VII	Zastawie VII
42	19135	Zastawie XI	piaski i żwiry	Złoże zagospodarowane	13871,79	Zastawie XI	Zastawie XI
43	20486	Zastawie XII	piaski i żwiry	Złoże zagospodarowane	31055,52	Zastawie XII	Zastawie XII

Wskazane złoże w znacznej części są w trakcie eksploatacji lub są już częściowo wyeksploatowane, w takich przypadkach zazwyczaj złoże objęto strefą górnictwa (SG), gospodarczą (SP) lub infrastrukturalną (SI) w zależności od kierunku rekultywacji. W kilku przypadkach dla złóż częściowo wyznaczono strefy związane z zabudową zagrodową lub mieszkaniową jednorodzinną.

Taka sytuacja występuje w przypadku złoża Łąkoć znajdującego się częściowo w strefie 248SZ oraz złoża Klementowice częściowo w strefach 78SZ, 77SZ i 12SJ. Taka sytuacja wynika z obowiązujących ustaleń planistycznych oraz istniejącego stanu zagospodarowania.

2.12 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Kurów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.13 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Kurów znajduje się 5 zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków oraz 34 obiekty wpisane do Ewidencji Zabytków. Obiekty wpisane do Rejestru to głównie obiekty o funkcji sakralnej takie jak kościoły i cmentarze w Kurowie, Olesinie i Klementowicach. Na liście znajduje się również zespół pałacowo-parkowy w Olesinie. W Ewidencji Zabytków znajduje się przede wszystkim stara XIX i XX-wieczna zabudowa mieszkalna oraz obiekty sakralne. Najwięcej zabytków znajduje się w miejscowości Kurów i we wsi Klementowice. Najbardziej charakterystycznymi zabytkami w gminie są: Kościół Narodzenia NMP w Kurowie i zespół pałacowo-parkowy w Olesinie.

W gminie znajduje się 213 stanowisk archeologicznych, które nie są wpisane do rejestru zabytków, głównie z okresu prehistorycznego i średniowiecza. Najczęściej są to osady oraz ślady osadnictwa, ale występują również cmentarze czy obozowiska.

Na terenie gminy Kurów nie występują dobra kultury współczesnej, natomiast znajduje się wiele obiektów charakteryzujących się wysokimi walorami historycznymi i artystycznymi. Listę obiektów wraz z ich charakterystyką i katalogiem wartości kulturowych, szeroko opisuje program opieki nad zabytkami przyjęty Uchwałą Nr XX/191/2017 Rady Gminy Kurów z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki Nad Zabytkami Gminy Kurów na lata 2017 – 2021. Dobra kultury współczesnej to niebędące zabytkami dobra kultury będące dorobkiem współczesnych pokoleń, które charakteryzują się wysoką wartością artystyczną lub historyczną, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe.

Tabela 4 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków
1	Klementowice	kościół paraf. pw. św. Klemensa i Małgorzaty oraz dzwonnica, w gran. ogrodzenia kościelnego	1914 - 1927	A/931/1-2/ z 1986-12-30
2	Kurów	cmentarz żydowski	XIX w.	A/1030 z 1991-04-10
3	Kurów	kościół paraf. pw. Narodzenia NMP i św. Michała Arch. z wyposażeniem wnętrza, dzwonnica, mur z bramkami, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego, plebania i budynek d. szkoły Grzegorza Piramowicza (ul. I Armii WP)	XVI w.	A/409 z 1969-01-24
4	Olesin	cmentarz wojenny z I wojny światowej	1914 - 1918	A/1013 z 1990-09-21

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków
5	Olesin	zespół pałacowo-parkowy: pałac, park z fragmentami małej architektury i gładzami, układ wodny z groblami, ukształtowanie terenu, drzewostan, czterorzędowa aleja dojazdowa, w gran. wg zał. planu	XIX w.	A/789 z 1979-08-21

Źródło: Obwieszczenie nr 1/2025 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Tabela 5 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1	Klementowice	cmentarz rzymskokatolicki	poł. XIX w.
2	Klementowice	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	1418 r.
3	Klementowice	dzwonnica	1870 r.
4	Klementowice	kościół par. pw. Św. Klemensa i Małgorzaty	1929 r.
5	Klementowice	park podworski	XIX w.
6	Klementowice	szkoła, ob. przedszkole i biblioteka	1935 r.
7	Klementowice	wiatrak holender	1917 r.
8	Klementowice	zespół stacji kolejowej Kolei Nadwiślańskiej	1877 r.
9	Kurów	cmentarz rzymskokatolicki	-
10	Kurów	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	poł. XV w.
11	Kurów	cmentarz żydowski	koniec XIX w.
12	Kurów	cmentarz żydowski stary	2. poł. XVI w.
13	Kurów	dom (chałupa)	do 1914 r.
14	Kurów	dom (chałupa)	1920 r.
15	Kurów	dom (chałupa)	pocz. XX w.
16	Kurów	dom (chałupa)	pocz. XX w.
17	Kurów	dom (chałupa)	1910 r.
18	Kurów	dom (chałupa)	koniec XIX w.
19	Kurów	dom (chałupa)	4. ćw. XIX w.
20	Kurów	dzwonnica	XVIII w.
21	Kurów	kościół par. pw. Narodzenia NMP	XVI w.
22	Kurów	kuchnia, ob. muzeum	1927 r.
23	Kurów	obora	1910 r.
24	Kurów	ogrodzenie z bramkami	XVII w.
25	Kurów	plebania	1783 r.
26	Kurów	stodoła	do 1939 r.
27	Kurów	wikariat, nast. szkoła elementarna (tzw. szkoła Piramowicza)	1738 r.

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
28	Kurów	zespół kościoła par. pw. Narodzenia NMP	XVI w.
29	Olesin	cmentarz wojenny z I wojny światowej	1915 r.
30	Olesin	dom dróżnika	2. ćw. XIX w.
31	Olesin	kaplica cmentarna	1915 r.
32	Olesin	pałac	1768 - 1773
33	Olesin	park dworski	1776 r.
34	Olesin	zespół pałacowy	XVII - XX w.

Źródło: Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa

Wyznaczone wyżej obiekty objęte są ochroną konserwatorską. W celu zagwarantowania właściwej ochrony zabytkom w planie ogólnym wyznaczone zostały strefy planistyczne umożliwiające ochronę zabytków wpisanych do ewidencji oraz rejestru zabytków. Tam gdzie układy zabytkowe są zamknięte ograniczono również obszary uzupełnień zabudowy a w strefach sąsiadujących również wskaźniki, aby nie zakłócać osi widokowych w układach historycznych przez powstawanie nowych dominant urbanistycznych. Szczegółowe wytyczne w zakresie ich ochrony zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia poszczególnych stref planistycznych planu ogólnego Gminy Kurów umożliwiają kontynuację sposobu zagospodarowania terenów, na których występują zabytki oraz cenne obiekty charakteryzujące się wysokimi walorami historycznymi i artystycznymi. W przypadku zabytkowych cmentarzy w planie ogólnym gminy objęto je strefami cmentarzy (SC), z kolei obiekty typu, parki dworskie, kościoły czy inne budynki zostały zaliczone do stref umożliwiających ich rozwój czy utrzymanie (SU, SZ, SJ, SO). Funkcje podstawowe i dodatkowe poszczególnych stref pozwalają na zachowanie zabytków kultury w dotychczasowej formie.

W otoczeniu obiektów wpisanych do rejestru zabytków plan ogólny wyznacza strefy, które dają możliwość ochrony ich najbliższego otoczenia (należą do nich również strefy dopuszczające rozwój zabudowy o różnych funkcjach, należy jednak zaznaczyć, że każda z nich posiada podstawowy oraz dodatkowy profil funkcjonalny, którego doszczegółowienie nastąpi podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również w zakresie minimalnych i maksymalnych wskaźników urbanistycznych, które będą odpowiednio kształtowane na etapie realizacji planów miejscowych czy warunków zabudowy.

Uzasadnienie do planu ogólnego gminy nie jest wiążące przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z obowiązującym prawodawstwem przy sporządzaniu miejscowego planu przyjmuje się plan ogólny obejmujący: strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Plan ogólny nie stanowi narzędzia dającego możliwość wyznaczenia dodatkowych form ochrony zabytków. Zgodnie z przepisami odrębnymi wszelkie działania w granicach ochrony konserwatorskiej powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Natomiast jakiegokolwiek prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków bądź w jego otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia WKZ na ich wykonywanie..

Oznaczenie zabytków na załączniku graficznym dołączonym do uzasadnienia daje możliwość ich wstępnej identyfikacji, jednocześnie zachowując wystarczający stopień szczegółowości opracowania, biorąc pod uwagę skalę i ogólność opracowania planu ogólnego.

Na terenach występowania stanowisk archeologicznych możliwa jest realizacja inwestycji, jednak te działania regulują uwarunkowania prawne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Zapisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami umożliwiają inwestowanie na terenach zajmowanych przez stanowiska archeologiczne jedynie pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego wiążącego się z usunięciem wierzchniej warstwy gleby.

2.14 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Kurów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

2.15 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Kurów w obrębie Klementowice występują tereny zamknięte, obejmujące linie kolejowe. Działki stanowiące teren zamknięty zostały ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Plan ogólny uwzględnia tereny zamknięte poprzez wyznaczenie w ich zasięgu strefy komunikacyjnej (ISK). W bezpośrednim sąsiedztwie terenów zamkniętych występują strefy umożliwiające zabudowę, w tym również zabudowę mieszkaniową – SW, SZ, SP, SI, SO. Należy jednak pamiętać, że funkcje podstawowe i dodatkowe poszczególnych stref pozwolą na takie kształtowanie przestrzeni aby zachować wszystkie normy przewidziane dla terenów kolejowych. Szczegółowe wytyczne w zakresie ich ochrony zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.16 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Kurów występują obszary, które ograniczają możliwość użytkowania i zagospodarowywania poszczególnych terenów. Należą do nich formy ochrony przyrody, w tym użytki ekologiczne, otulina Parku Krajobrazowego, Obszar Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody.

Ograniczenie w użytkowaniu stanowią również obszary zalewowe dla wód o prawdopodobieństwach wystąpienia powodzi Q1% (raz na 100 lat) oraz Q10% (raz na 10 lat), grunty klasy I-III oraz grunty leśne. W celu ochrony walorów rolniczych, przyrodniczych i krajobrazowych gminy, znaczną część obszaru jednostki stanowią strefy otwarte, zabezpieczające grunty przed niekontrolowanym zagospodarowaniem oraz chroniące walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu opracowania.

Potencjalnymi obszarami ograniczonego użytkowania są tereny położone w odległości do 150 m od stref cmentarzy. Jednakże o docelowym zasięgu cmentarza, ostatecznych granicach terenu grzebalnego i jego funkcji czynnej będzie decydować dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego na etapie planu ogólnego stref tych nie można jednoznacznie uznać za obszary ograniczonego użytkowania, zatem idąc dalej wskazywanie stref ochrony sanitarnej w części graficznej uzasadnienia może być na etapie planu ogólnego mylące, bowiem jak wyżej wskazano w kolejnych procedurach planistycznych wykazane zostaną docelowe zasięgi części grzebalnej cmentarzy, parkingi i tereny komunikacji, tereny usług pogrzebowych czy handlu

niezbędnego do obsługi cmentarzy. Analogicznie należy analizować strefy o funkcji mieszkalnej takie jak SJ czy SZ przylegające do stref cmentarzy SC – w tym wypadku plan ogólny również nie przesądza o docelowym przeznaczeniu terenów w ramach tychże stref, a jedynie pozostawia do wykorzystania w kolejnych procedurach planistycznych szeroki katalog profili podstawowych i dodatkowych, przypisanych konkretnym strefom planistycznym.

Na terenie gminy występują przesyłowe sieci gazowe wysokiego ciśnienia (jedna jest projektowana) oraz linie elektroenergetyczne najwyższych napięć, wysokiego napięcia i średniego napięcia, wokół których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działek oraz zachowanie wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów lub pasów technicznych dla linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

W gminie Kurów zlokalizowane są również obszary i tereny górnicze wyznaczone głównie w celu eksploatacji piasków i żwirów.

Dokładne wytyczne w sprawie obszarów ograniczonego użytkowania, w tym określenie zasięgu stref kontrolowanych od sieci i elementów związanych z górnictwem zostaną wskazane na etapie opracowania planów miejscowych.

2.17 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Kurów nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

2.18 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Kurów nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

2.19 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

Rada Powiatu Puławskiego nie wyznaczyła dotychczas na terenie powiatu obszarów cichych w aglomeracji lub poza aglomeracją.

2.20 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W granicach gminy Kurów dominują grunty rolne pokrywające 7611,36 ha, czyli około 75% gminy. W ich skład wchodzi grunty orne (około 50%), sady (8,5%), łąki trwałe (około 7%), zabudowa rolnicza (3,76%), grunty zadrzewione (2,4%), pastwiska trwałe (2,31%) oraz pozostałe (około 1%).

Przeważającą część gleb w gminie (54%) stanowią gleby dobre i bardzo dobre (klasy I–IIIb). Pokrywają one niemal całą powierzchnię południowej części gminy aż do miasta Kurów. Na północ od Kurowa gleby klas I–IIIb występują lokalnie. Gleby średnie (klasy IV) i słabe (klasy V i VI) zlokalizowane są przede wszystkim na północ od Kurowa i zajmują odpowiednio 25% i 21% gminy.

W planie ogólnym dla terenów, gdzie występują gleby klasy I, II i III wyznaczono w większości strefę otwartą (SO) lub w przypadku istniejącej zabudowy bądź pokrycia obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego - strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) lub strefę produkcji rolniczej (SR).

Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione zajmują 1914,13 ha, co stanowi 18,95% powierzchni gminy. W tej kategorii gruntów dominują lasy pokrywające 18,94% gminy. Znajdują się na północy gminy w okolicach Dęby, Barłogów, Łakocia i Wólki Nowodworskiej, ale również na południu w obrębie Klementowice i Buchałowice. Niewielkie zalesienia są również w obrębie Płonki. W centralnej części gminy lasy praktycznie nie występują.

W planie ogólnym dla gruntów leśnych wyznaczono strefę otwartą (SO) lub inne strefy ze wskazaniem profilu funkcjonalnego dodatkowego – teren lasu, w zależności od istniejącego zagospodarowania, przeznaczenia w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.

2.21 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Kurów nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.22 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Kurów zlokalizowana jest poza obszarami pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna gminy Kurów obejmuje placówki oświatowe, kulturalne oraz sportowe jak również instytucje związane z opieką zdrowotną i społeczną.

Na terenie gminy wykształciły się dwa ośrodki oświatowe: Kurów i Klementowice, gdzie funkcjonują:

- Zespół szkolny – przedszkolny w Kurowie,
- Gminne Przedszkole Nr 1 im. Cz. Janczarskiego w Kurowie,
- Szkoła Podstawowa im. G. Piramowicza w Kurowie,
- Zaczarowany Żłobek Misia Uszatka w Kurowie,
- Technikum w Zespole Szkół Agrobiznesu im. Macieja Rataja w Klementowicach,
- Branżowa Szkoła I Stopnia w Zespole Szkół Agrobiznesu im. Macieja Rataja w Klementowicach,
- Zespół Szkół Agrobiznesu im. Macieja Rataja w Klementowicach,
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Zespole Szkół Agrobiznesu im. Macieja Rataja w Klementowicach,
- Gminne Przedszkole w Zespole Placówek Oświatowych w Klementowicach,
- Szkoła Podstawowa w Zespole Placówek Oświatowych w Klementowicach,
- Liceum Ogólnokształcące w Zespole Szkół Agrobiznesu im. Macieja Rataja w Klementowicach,

- Szkoła Policealna w Zespole Szkół Agrobiznesu im. Macieja Rataja w Klementowicach,
- Zespół Placówek Oświatowych w Klementowicach,
- Spółdzielnia Socjalna „Złoty Kur”.

Pozostała większość usług, z których korzystają wszyscy mieszkańcy gminy znajduje się w miejscowości Kurów. Należą do nich to m.in.: Gminny Ośrodek Kultury, Ośrodek Pomocy Społecznej, Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Gminna Biblioteka Publiczna, Bank Spółdzielczy w Kurowie, apteka, sklepy spożywczo-przemysłowe czy zakłady fryzjerskie.

Na terenie gminy działają również stowarzyszenia wspierające rozwój społeczny i kulturalny, m.in.:

- Kurowskie Towarzystwo Regionalne – Kurów,
- Stowarzyszenie Osób niepełnosprawnych „Otwarty Krąg” – Kurów,
- Stowarzyszenie „Zjednoczenie i Przyszłość” – Kurów,
- Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych „Wspólna Sprawa” – Klementowice,
- Stowarzyszenie „Kobiety Razem” – Klementowice,
- Stowarzyszenie Wspierania Inicjatyw Lokalnych „Wspólna Szansa”,
- Stowarzyszenie „Drużyna – Niezły Skład”,
- Stowarzyszenie „Buchałowice Razem”,
- Stowarzyszenie „Pod Dębem”,
- Klub Sportowy „Garbarnia”,
- Koło Wędkarskie w Kurowie,
- Koła Gospodyń Wiejskich w miejscowościach Barłogi, Bronisławka, Brzozowa Gać, Buchałowice, Choszczów, Dęba, Kłoda, Łąkoć, Olesin, Płonki, Szumów, Wólka Nowodworska, Zastawie,
- Klub seniora,
- Zespół Śpiewaczy „Echo z pól” – Bronisławka,
- Stowarzyszenie Ochotnicza Straż Pożarna w Kłodzie,
- Stowarzyszenie Ochotnicza Straż Pożarna w Kolonii Klementowice,
- Stowarzyszenie Ochotnicza Straż Pożarna w Klementowicach,
- Stowarzyszenie Ochotnicza Straż Pożarna w Płonkach,
- Stowarzyszenie Ochotnicza Straż Pożarna w Kurowie.

Na terenie Gminy Kurów nad bezpieczeństwem mieszkańców i porządkiem publicznym czuwa Posterunek Policji w Kurowie.

Wszystkie wyżej wymienione usługi z zakresu infrastruktury społecznej zostały wyznaczone w planie ogólnym jako strefa umożliwiająca realizację funkcji usługowej poprzez wskazanie tejże strefy (SU) lub poprzez profile podstawowe i dodatkowe w innych strefach – głównie jako profil dodatkowy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) i mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Infrastruktura transportowa i techniczna

Najważniejszymi drogami przebiegającymi przez gminę Kurów są droga ekspresowa S12/S17 wchodząca w skład europejskiej trasy E372 oraz droga wojewódzka nr 874. Gmina posiada również gęstą sieć dróg, na którą składa się ponad 50 km dróg powiatowych i około 80 km dróg gminnych. Drogi gminne i powiatowe zapewniają dojazd do wszystkich miejscowości oraz łączą gminę Kurów z głównymi relacjami kierunkowymi województwa.

Przez obręb Klementowice przebiega na długości 6,2 km wyremontowana linia kolejowa relacji: Warszawa – Dęblin – Puławy – Klementowice – Lublin – Chełm – Dorohusk (granica państwa) /Linia nr 7 Szlak E – 20/.

Jedynie ograniczenia w zagospodarowaniu jakie mogą wynikać z istniejącego układu drogowego, to ograniczenia dla terenów położonych w rejonie dróg ekspresowych i wojewódzkich oraz linii kolejowej, z uwagi na oddziaływanie m. in. hałasowe lub ograniczenia związane z odpowiednim sytuowaniem zabudowy wzdłuż dróg, co jest uregulowane w przepisach odrębnych m.in. w ustawie o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, jak również ograniczenie wynikające z położenia w sąsiedztwie terenów kolejowych.

W planie ogólnym gminy Kurów wskazano trzy strefy komunikacyjne (SK) obejmujące teren drogi ekspresowej, drogi wojewódzkiej oraz teren komunikacji kolejowej. Drogi powiatowe i gminne ujęte są w profilu podstawowym pozostałych stref, który uwzględnia istniejący układ i umożliwia jego dalszy rozwój. Strefę 1SK, obejmującą linię kolejową wyznaczono zgodnie z zasięgiem działek ewidencyjnych stanowiących teren zamknięty o użytku „Tk” oraz z uwzględnieniem uwag Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, strefę 2SK zgodnie z zasięgiem działek i użytku „dr” dla drogi wojewódzkiej. Z kolei strefa 3SK obejmująca drogę ekspresową S17 została wyznaczona zgodnie z zasięgiem decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej dla drogi S17, a w toku procedury planistycznej zasięgiem strefy objęto również działki, o które wnioskowała w opinii Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad.

Przez północną część gminy przebiegają: sieć elektroenergetyczna NN 400 kV relacji Kozienice – Lublin, sieć elektroenergetyczna NN 220 kV relacji Abramowice – Puławy, sieć elektroenergetyczna WN 110 kV relacji Nałęczów – GPZ Puławy Rudy oraz sieci elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV. Od linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne o szerokości: dla linii 220 kV relacji Abramowice-Puławy - 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) natomiast dla linii 400 kV relacji Kozienice-Lublin - 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Dokładne wytyczne w sprawie obszarów ograniczonego użytkowania, w tym określenie zasięgu pasów technologicznych od sieci i elementów związanych z elektroenergetyką zostaną wskazane na etapie opracowania planów miejscowych.

Przez gminę Kurów przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia Ø 700 relacji Rozwadów woj. podkarpackie – Puławy /Wronów/, która na odcinku 2 250 metrów przebiega przez obręb Klementowice.

W ramach rozbudowy krajowej sieci przesyłu gazu DN 700 Rozwadów-Końskowola-Wronów, przebiegającej przez teren gminy Kurów, w przewidywanym korytarzu prowadzenia gazociągu wprowadzono w planie ogólnym strefy otwarte (SO). Przez gminę Kurów projektowany jest również gazociąg DN 1000, którego przebieg pokrywa się ze strefą otwartą (SO) w planie ogólnym. Dla przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia DN 150 wprowadzono w planie ogólnym również strefę otwartą (SO). W terenie stacji gazowej SPR Płonki wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie i eksploatację obiektu.

Dokładne wytyczne w sprawie obszarów ograniczonego użytkowania, w tym określenie zasięgu stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia zostaną wskazane na etapie opracowania planów miejscowych.

Zabezpieczono również teren (strefa SI) pod budowę oczyszczalni ścieków.

W odniesieniu do poszczególnych stref infrastruktury technicznej, transportowej czy społecznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, które należy respektować na etapie realizacji planów miejscowych. Ponadto wprowadzone strefy

planistyczne w obszarze planu ogólnego umożliwiają budowę czy rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy dla województwa lubelskiego nie został przyjęty, wobec czego nie ma podstaw do odniesienia się do rekomendacji oraz wniosków w nim zawartych.

5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Przed sporządzeniem planu ogólnego wykonano Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla obszaru Gminy Kurów, którego zapisy, w tym konkretne wskazania i wytyczne, zostały uwzględnione m. in. przy ustalaniu stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. W celu jego określenia należy skorzystać z następującego wzoru, określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wyrysów i wypisów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.):

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

Gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,
- PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
- P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Kurów udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla gminy Kurów, a następnie powiększono ją o 5%.

Rok	2024	2044
Liczba mieszkańców	7353	5860

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Kurów prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 5860 \times 1,05 = 6153 \text{ osób}$$

- **Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀** zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 232 671 m²

$$PUM_0 = 232\,671 \text{ m}^2$$

- **Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀**

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wskazano na poziomie **40 m²/os** gdyż z obu dostępnych wzorów wartość wynikowa jest mniejsza niż 40.

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

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

Gdzie:

- P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 31,6 m²/os
- P₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 28,3 m²/os (na rok 2014)
- P₋₂₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 26,2 m²/os (na rok 2004)

Biorąc pod uwagę powyższe dane:

$$P_{20} = (3 \times 31,6) - (2 \times 28,3) = 38,2 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{20} = (2 \times 31,6) - 26,2 = 37,0 \text{ m}^2/\text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane, biorąc pod uwagę wyżej wymieniony wzór, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 6153 \text{ os} - 232\,671 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2/\text{os} = 336,2 \text{ osób}$$

Korzystając z dopuszczenia Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie

tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – **dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 1000 osób.**

Wobec powyższego zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 1000 osób.

7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe w pierwszej kolejności obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na podstawie planów miejscowych, kolejno obliczono powierzchnię luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Dalej dokonano korekty tychże powierzchni zarówno w odniesieniu do obszarów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i w odniesieniu do obszarów uzupełnienia zabudowy. Korekta wynika z następujących ustaleń faktycznych i założeń:

- 1) dla przeznaczeń terenów dopuszczających realizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej przyjęto prawdopodobny podział realizacji zabudowy – 35% dla zabudowy zagrodowej, 50% dla mieszkaniowej i 15% dla usług,
- 2) dla przeznaczeń terenów dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej przyjęto podział odpowiednio 65 % dla mieszkaniowej i 35% dla usług,
- 3) dla przeznaczeń terenów dopuszczających realizację zabudowy zagrodowej i usługowej przyjęto podział odpowiednio 85% dla zabudowy zagrodowej i 15% dla usług,
- 4) dla obszarów uzupełnienia zabudowy powierzchnię pomniejszono o 20% co wynika z założenia, iż w terenach tych część powierzchni zostanie wykorzystana na realizację dróg wewnętrznych, istniejących zadrzewień czy nieużytków jak również spodziewać się można ograniczeń w wykorzystaniu pełnej powierzchni ze względu na ukształtowanie terenu czy geometrię działek ewidencyjnych.

		Powierzchnia luk skorygowana
SUMA luk w MPZP	7 309 517m ²	6 215 238 m ²
SUMA luk w OUZ	777 111 m ²	515 163 m ²

W ramach sumy powierzchni luk w zabudowie dokonano założenia procentowego podziału kształtowania się rodzajów zabudowy, przy czym dla terenów wynikających z obowiązujących planów miejscowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną założono wykorzystanie terenów na cele mieszkaniowe w 90% ich powierzchni, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w 80% a dla zabudowy zagrodowej w 75%.

Korekty powierzchni w odniesieniu do obszarów uzupełniania zabudowy położonych poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uwzględniają z kolei jej zmniejszenie o 20% co wynika z założenia, iż w terenach tych część powierzchni zostanie wykorzystana pod inne funkcje dopuszczone w danej strefie. Na terenach wskazanych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową na podstawie obszaru uzupełnienia zabudowy (strefy SJ, SW, SZ), powierzchnia została skorygowana z uwagi na możliwość wyznaczenia w ich granicach na etapie opracowywania MPZP: terenu usług, terenu komunikacji, terenu zieleni urządzonej, terenu ogrodów działkowych, terenu infrastruktury technicznej (w przypadku SJ), a także: terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, terenu akwakultury i obsługi rybactwa, terenu komunikacji, terenu zieleni urządzonej, terenu ogrodów działkowych, terenu infrastruktury technicznej (w przypadku SZ). Poza możliwością wyznaczenia w danych strefach terenów o profilu podstawowym, w ich granicach jest również możliwość wskazania zagospodarowania zgodnego z profilem dodatkowym.

Założenia podziału terenów w lukach:		Powierzchnia luk [m ²]	Przyjęty wskaźnik intensywności	Wskaźnik korygujący	Chłonność terenów [m ²]
MPZP	MN	607 345	0,2	0,9	109 322
MPZP	MW	62 802	1,2	0,8	60 290
MPZP	RM	5 545 091	0,1	0,75	415 882
OUZ	SJ	359740	0,2	0,8	57 559
OUZ	SZ	261949	0,1	0,8	20 956
Suma:					664 009

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy tj. **664 009 m²**, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość 40 m²/os) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w ramach planów miejscowych oraz luk w istniejącej zabudowie (w tym w obszarach uzupełnienia zabudowy) w wartości **16 600 osób**

8. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

W oparciu o wyżej przedstawione obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kurów w perspektywie 20 lat wynosi **1000 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale między 700 a 1300 osób.

ZAP		
nie mniejszy niż 70%	500 osób	większy niż 130%
700 osób		1300 osób

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową jest większa niż 130% zapotrzebowania, bowiem wynosi **16 600 osób**, w nawiązaniu do art. 13d ust. 3 „W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”, na obszarze gminy Kurów nie wyznacza się stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

W związku z zaistniałą sytuacją określoną w art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), tj. „suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie” na obszarze gminy Kurów wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w tym poszerzenia zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym,

- istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oznaczoną jako grunty zabudowane i zurbanizowane w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie aktualnych ortofotomap.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gminy, w tym istniejące zagospodarowanie, na obszarze gminy wyznaczono następujące strefy planistyczne:

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

Strefy planistyczne mogą mieć różne dopuszczenia w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego (np. w ramach strefy SP, SU czy SO) oraz mogą mieć różne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Szczegółowe zestawienie stref planistycznych (wskazujące profil podstawowy i profil dodatkowy) zostało przedstawione w załączniku do niniejszego uzasadnienia. Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML, na który składają się:

- granica opracowania planu ogólnego
- strefy planistyczne
- obszary uzupełnienia zabudowy
- dokument formalny.

Obliczenia, o których mowa w art. 13d ust. 1 albo 3, zostały przedstawione w rozdziałach dot. bilansu terenu, tj. rozdział nr 6, 7, 8 i 10.

10.Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Ze względu na całkowite pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy Kurów, rozwój zabudowy w głównej mierze odbywa się przy wykorzystaniu dotychczas ustalonego przeznaczenia, bez możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoliło jednak na wskazanie nowych obszarów, w których możliwe było ustalenie jednej z dwóch stref planistycznych związanych z mieszkalnictwem: SJ, SZ, zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie istniejącej zabudowy związanej z mieszkalnictwem. Dodatkowo, biorąc pod uwagę regulacje zawarte w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę do zwolnienia z

obowiązku uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III.

Obszar uzupełniania zabudowy (zwany dalej OUZ) został wyznaczony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem”.

Do opracowania obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano wyłącznie dane pozyskane od właściwego starosty z aktualnej bazy ewidencji gruntów i budynków wraz z bazą danych BDOT500 (dane w postaci plików GML).

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu **101**,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu **103**,
- c) budynki biurowe o symbolu **105**,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu **106**,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu **107**,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu **109**,
- g) budynki mieszkalne o symbolu **110**.

Po przygotowaniu danych wejściowych przeprowadzono kolejne procesy określone w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia. W wyniku przeprowadzonych czynności otrzymano bazę danych obejmującą wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **8652482.57 m²**

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

Zgodnie z powyższym wzorem wyliczono, iż OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25 \% * (8652482.57 - 3358901,87) = 1323395,17 \text{ m}^2$$

Kolejnym krokiem po wyznaczaniu wyjściowego OUZ było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia o obszar nie większy niż wynika to z powyższych obliczeń.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w najlepszym stopniu predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkalnej zabudowy, przez co rozumie się obszary zurbanizowane lub zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, charakteryzujące się wystarczającym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz odpowiednim stopniem wyposażenia w niezbędne media funkcjonujące w gminie. W planie ogólnym OUZ rozszerzano w miejscach potencjalnego rozwoju danego typu zabudowy w szczególności zabudowy jednorodzinnej, uwzględniając jednocześnie część wniosków mieszkańców i inwestorów.

W dniu 1 stycznia 2025 r. Kurów stał się miastem, jednakże znaczna część obszarów o charakterze miejskim, znajdująca się w granicach administracyjnych miasta przeznaczona jest w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę zagrodową. Istotną część obszaru uzupełniania zabudowy wykorzystano właśnie w celu ustalenia strefy planistycznej z zabudową jednorodziną, tak aby za zmianą administracyjną mogły następować zmiany w polityce przestrzennej i możliwe były w przyszłych procedurach planistycznych zmiany przeznaczenia terenów o charakterze miejskim, zwartym, na cele zabudowy jednorodzinnej a nie zagrodowej jak to jest w części obowiązujących planów miejscowych.

W niektórych miejscach np. na wschodzie miasta obszar uzupełnienia zabudowy wskazano w miejscach o dość skomplikowanej sytuacji planistycznej, obejmującej procedury jeszcze nieuchwalonych planów miejscowych, gdzie konieczne jest wyznaczenie układu drogowego jednakże fragmenty działek będą także przeznaczone pod zabudowę związaną z mieszkalnictwem.

Obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony sumarycznie o wartość **1311330 m²**, zatem dopuszczoną wartość powiększenia wynikającą z wyżej wymienionego wzoru wykorzystano w około 99,09%.

W centrum miasta Kurów występuje zabudowa o typowo miejskim charakterze. Zwarty obszar zlokalizowany wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 874 oraz Nowego i Starego Rynku charakteryzuje się funkcjonowaniem zabudowy usługowej i mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej o niskich wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej. Powyższe tereny zostały objęte obszarem zabudowy śródmiejskiej (OZS). Podczas opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe będzie ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla stref planistycznych zlokalizowanych w granicach OZS.

11.Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym jest podstawowym narzędziem kształtującym politykę przestrzenną gminy. Dzięki wyznaczeniu odpowiednich stref planistycznych możliwy będzie rozwój poszczególnych terenów gminy, zarówno w oparciu o realizację planów miejscowych jak i (w sytuacjach uchylecia obowiązujących planów) decyzji o warunkach zabudowy. Jest to główna i najważniejsza przyczyna wyznaczenia szeregu stref planistycznych. Ponadto w związku z rolniczym oraz miejskim charakterem gminy (miasto Kurów), strefy planistyczne zostały wyznaczone w celu ukierunkowania jednostki na utrzymanie jej podstawowej funkcji, tj. funkcji

rolniczej oraz funkcji mieszkaniowej na terenie miasta Kurów, wspieranych przez funkcję usługową. W sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych wskazano z kolei liczne strefy gospodarcze i usługowe, które mają na celu wzrost gospodarczy gminy. Zatem w projekcie planu znacząco przeważają strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy otwarte. W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz wybrane profile dodatkowe.

W opracowywanym planie ogólnym dla każdej ze stref planistycznych określono odpowiednie lokalne standardy urbanistyczne, zgodne z wymogami zawartymi w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Standardy te obejmują m.in. funkcje przypisane poszczególnym strefom oraz zasady dotyczące maksymalnej intensywności zabudowy, jej wysokości i udziału powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni strefy. Dodatkowo wyznaczono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w strefach, dla których takie standardy przewiduje przepis ustawy.

Przy ustalaniu wskaźników urbanistycznych skorzystano z zapisów obowiązujących miejscowych planów przestrzennych, a w przypadku powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono również wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.). Zatem jeżeli ustalono parametry powierzchni biologicznie czynnej niezgodne z zapisami rozporządzenia to zawsze wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W niektórych przypadkach – zgodnie z delegacją ustawową zawartą w art. 13e ust. 3 – wprowadzono dodatkowe parametry i wskaźniki dla stref określonych w art. 13c ust. 2 pkt 8–13 tej ustawy.

W ramach przygotowywanego planu ogólnego nie zaproponowano lokalnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Wynika to z wcześniejszych rozdziałów uzasadnienia, wskazujących, że obecne potrzeby mieszkańców w tym zakresie są zabezpieczone, a w dokumencie przewidziano rezerwę terenów pod rozwój przestrzeni publicznych. Rozmieszczenie tych terenów gwarantuje szybki i wygodny dostęp dla lokalnej społeczności.

Wszystkie strefy planistyczne wskazane w planie ogólnym gminy Kurów wraz ze standardami urbanistycznymi zostały wyszczególnione w formie tabelarycznej, stanowiącej załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne określone dla poszczególnych stref planistycznych zostały wskazane w pliku GML obejmującym projekt planu ogólnego.

Spis rycin

Ryc. 1 Lokalizacja gminy Kurów na tle okolicznych powiatów w woj. lubelskim	6
Ryc. 2 Krajobraz rolniczy gminy Kurów	7
Ryc. 3 Obręby ewidencyjne w granicach gminy Kurów	8
Ryc. 4 Miasto Kurów.....	9
Ryc. 5 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Kurów.....	13
Ryc. 6 Korytarze ekologiczne o randze krajowej na terenie gminy Kurów	16

Spis tabel

Tabela 1 Pomniki przyrody w gminie Kurów	14
Tabela 2 Ujęcia wód podziemnych w gminie Kurów	18
Tabela 3 Charakterystyka złóż eksploatowanych lub możliwych do eksploatacji na terenie gminy Kurów	19
Tabela 4 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków	22
Tabela 5 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	23

Załączniki

- Strefy planistyczne w gminie Kurów – wykaz w formie tabelarycznej
- Uzasadnienie część graficzna