

GMINA I MIASTO ULANÓW

PLAN OGÓLNY GMINY I MIASTA ULANÓW

ETAP PONOWNEGO OPINIOWANIA I UZGODNIEN

ULANÓW
lipiec 2026

Spis treści

1. Wprowadzenie	1
2. 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	3
2.1 Obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy 3	
2.2 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	7
2.3 Obliczenia dotyczące chłonności	7
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia	10
4. Przyczyny ustalania gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	11
5. Elementy uwzględnione przy ustalaniu planu ogólnego gminy – zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	14
5.1. Strategia Rozwoju Ponadlokalnego „Partnerstwo dla zrównoważonego rozwoju na rzecz samorządów Gminy i miasta Ulanów, Gminy Harasiuki, Gminy Jarocin, Powiatu Nizkańskiego” na lata 2024-2030	14
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	16
5.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	17
5.3.1 Obszary Natura 2000	17
5.3.2 Otulina Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”	18
5.3.3 Korytarz Południowo-Centralny (KPdC)	19
5.3.4 Użytki ekologiczne	19
5.3.5 Pomniki przyrody	19
5.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	21
5.5. Obszary gruntów zmeliorowanych	23
5.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	25
5.7. Wody podziemne	26
5.8. Udokumentowane złoża kopalin	28
5.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	28
5.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	37
5.11. Obszary ograniczonego użytkowania	38
5.12. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	41
5.13. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	43
5.14. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobraz priorytetowy	44
5.15. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska.	45
5.16. Dodatkowe informacje	47

1. Wprowadzenie

Na podstawie art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałą Nr VI/30/2024 z dnia 30 października 2024 r. Rada Miejska w Ulanowie przystąpiła do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy i Miasta Ulanów powierzając Burmistrzowi sporządzenie planu ogólnego miasta i gminy obejmującego cały obszar gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu (zgodnie z art. 13a ust. 1 ww. ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych.

Pierwsza wersja planu ogólnego gminy sporządzona została w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały.

W dniu 18.04.2026 r. sporządzono Akt Planowania Przestrzennego – uwzględniający aktualne na dzień 31.01.2025 r. granice obiektów pochodzących z Gminnej Ewidencji Gruntów i Budynków.

W ww. planie określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne obejmujące gminny katalog stref planistycznych. Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Plan ogólny jako akt prawa miejscowego stanowi podstawę do ustalania kierunku zabudowy oraz zasad zagospodarowania w pozostałych aktach planowania przestrzennego na szczeblu gminnym.

W ramach procedury formalno-prawnej kolejno:

- 1) w dniu 30 października 2024 r. Rada Miejska w Ulanowie podjęła uchwałę Nr VI/30/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy i Miasta Ulanów.
- 2) w terminie od 02.01.2026r. do 31.01.2026r. osoby zainteresowane miały możliwość składania wniosków do projektu planu ogólnego,
- 3) w terminie od 02.1.2026r. do 31.01.2026r. właściwe organy i instytucje miały możliwość składania wniosków do planu ogólnego gminy,
- 4) w terminie od 20.04.2026r. do 23.04.2026r. przekazano projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgodnień,
- 5) w terminie od 17.06.2026r. do 25.06.2026r. przekazano projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie do opiniowania i uzgodnień,
- 6) w terminie od 16.07.2026r. do 13.08.2026r. poddano projekt planu konsultacjom społecznym

2. 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

2.1 Obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy

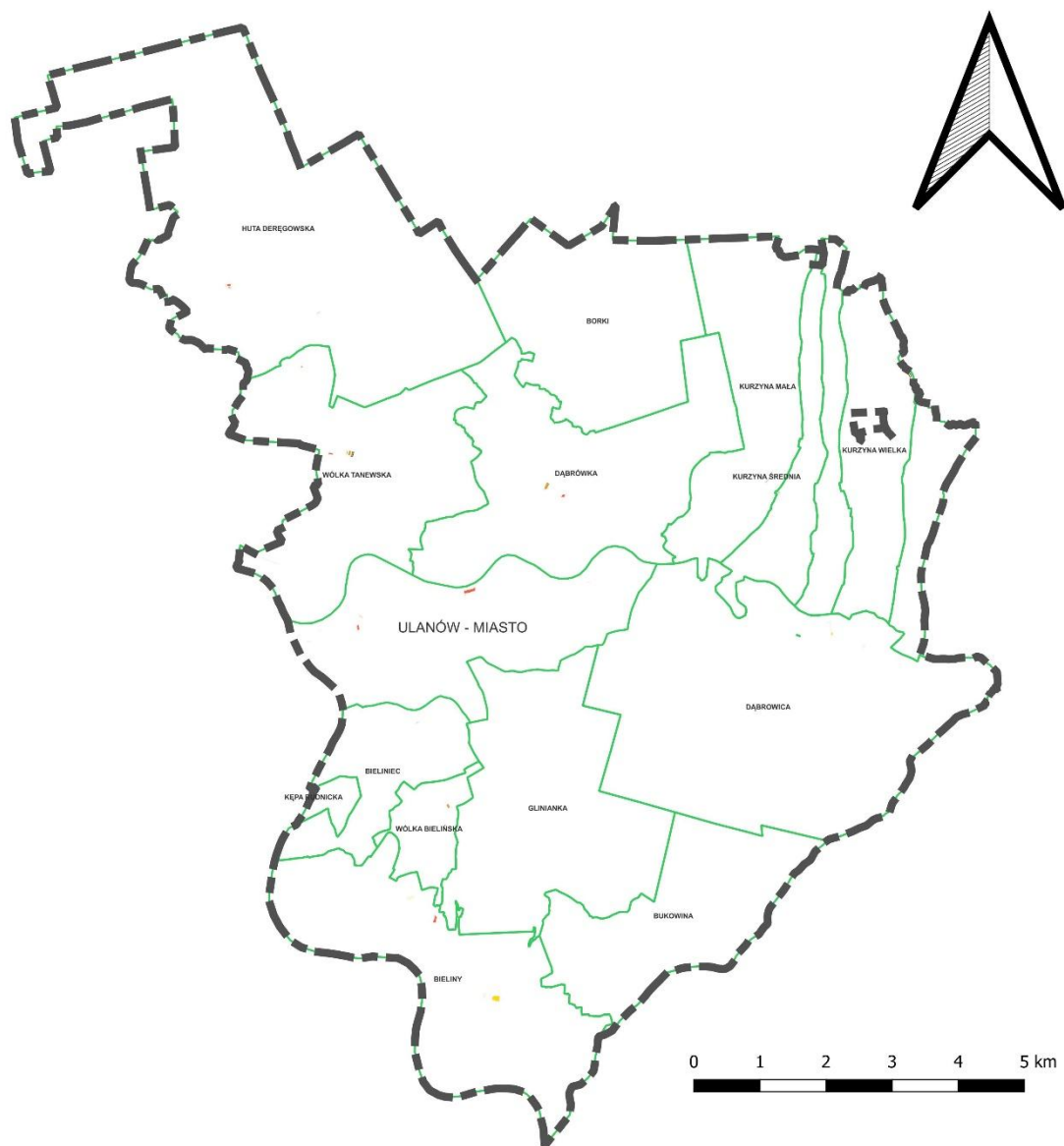
W granicy gminy i miasta Ulanów obowiązuje 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Ulanowie Nr IX/58/2003 z dnia 9 września 2003 r.

L.p.	Nr planu	oznaczenie	przeznaczenie	miejsowość	pow zgodnie z ustaleniami planu
1	1	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	ULANÓW	0,11
2	1	ZP	teren zieleni łąkowej (nadrzeczna)	ULANÓW	0,04
3	1	Kxj	ciąg pieszo jezdny	ULANÓW	0,02
4	2	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	ULANÓW	0,11
5	3	MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	ULANÓW	0,27
6	3	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	ULANÓW	0,27
7	3	Kx	ciąg pieszy	ULANÓW	-
8	4	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	ULANÓW	0,04
9	5	EE	teren urządzeń energetycznych	ULANÓW	0,01
10	5	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	ULANÓW	0,08
11	5	ZP	teren zieleni nadrzecznej łąkowej	ULANÓW	0,12
12	6	UH	teren usług handlu	ULANÓW	0,36
13	6	Kxj	ciąg pieszo jezdny	ULANÓW	0,03
14	7	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	ULANÓW	0,13
15	8	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	ULANÓW	0,38
16	8	KDG	teren drogi gminnej	ULANÓW	0,01
17	9	KDG	teren drogi gminnej	ULANÓW	0
19	10	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	WÓLKA TANIEWSKA	1,35
20	10	KDG	teren drogi gminnej	WÓLKA TANIEWSKA	0,03
21	11	MU	teren zabudowy mieszkaniowo usługowej	WÓLKA TANIEWSKA	0,25
22	11	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	WÓLKA TANIEWSKA	0,57

23	11	KDw	teren drogi wewnętrznej	WÓLKA TANEWSKA	-
24	11	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	WÓLKA TANEWSKA	0,57
25	11	KDP	teren drogi powiatowej	WÓLKA TANEWSKA	-
26	12	KDG	teren drogi gminnej	WÓLKA TANEWSKA	-
27	12	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	WÓLKA TANEWSKA	0,13
28	13	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	WÓLKA TANEWSKA	0,04
29	14	KS	teren stacji paliw	WÓLKA TANEWSKA	0,25
30	15	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	HUTA DERĘGOWSK A	0,14
31	15	UO	teren usług oświaty	WÓLKA TANEWSKA	0,17
32	15	Kx	ciąg pieszy	WÓLKA TANEWSKA	-
33	15	UK	teren usług kultury (kościół z plebanią)	WÓLKA TANEWSKA	0,28
34	15	Kxj	ciąg pieszo jezdny	WÓLKA TANEWSKA	-
35	15	KDP	teren drogi powiatowej	WÓLKA TANEWSKA	0,02
36	16	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	WÓLKA TANEWSKA	0,12
37	17	RL	teren lasów	WÓLKA TANEWSKA	0,15
39	17	MN/M R	teren zabudowy mieszkaniowej jedn. lub zagrodowa	WÓLKA TANEWSKA	0,95
40	17	RP	teren upraw polowych	WÓLKA TANEWSKA	2,5
41	18	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	DĄBRÓWKA	0,12
42	19	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	DĄBRÓWKA	0,62
43	19	KDP	teren drogi powiatowej	DĄBRÓWKA	-
44	20	KS, UHG	t. stacji paliw, u. handlowo- gastronomiczno-hotelarskich	DĄBRÓWKA	0,28
45	21	UP	teren usług publicznych	KURZYNA MAŁA	0,12
46	22	KDw	teren drogi wewnętrznej	KURZYNA MAŁA	-
47	22	UR	teren usług rzemiosła	KURZYNA MAŁA	0,2

48	23	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	KURZYNA ŚREDNIA	0,17
49	24	MN/MR	t. zab. mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	KURZYNA WIELKA	0,12
50	25	KDW	teren drogi wojewódzkiej	DĄBROWICA	-
51	25	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	DĄBROWICA	0,09
52	26	Kxj	ciąg pieszo jezdny	DĄBROWICA	-
53	26	MR	teren zabudowy zagrodowej	DĄBROWICA	0,16
54	27	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	WÓŁKA BIELIŃSKA	0,23
55	27	KDP	teren drogi powiatowej	WÓLNA BIELIŃSKA	-
56	28	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	BIELINIEC	0,09
57	29	RPO	ośrodek produkcji rolniczej ferma trzody chlewnej	BIELINY	0,98
58	30	UR	teren usług rzemiosła	BIELINY	0,55
59	30	KDw	teren drogi wewnętrznej	BIELINY	-
60	31	UK	usługi kultury	BIELINY	0,3
61	31	RO	teren upraw ogrodnich	BIELINY	0,15
62	32	RP	teren upraw polnych	BIELINY	0,28
63	33	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	BUKOWINA	0,28
64	9	RL	teren lasów	ULANÓW	0,18
65	9	UT	usługi turystyki	ULANÓW	1,12

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OZNACZENIA

GRANICA GMINY I MIASTA ULANÓW

OBRĘB EWIDENCYJNY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO — mpzp

Kxj - CIĄG PIESZO JEZDNY

Kx - CIĄG PIESZY

RPO - OŚRODEK PRODUKCJI ROLNICZEJ FERMA TRZODY CHLEWNEJ

KS, UHG - TEREN STACJI PALIW, TEREN USŁUGOWO-GASTRONOMICZNO-HANDLOWY

MN/MR - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZAGRODOWEJ

RL - TEREN LASÓW

KDG - TEREN DROGI GMINNEJ

KDP - TEREN DROGI POWIATOWEJ

KDw - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

KDw - TEREN DROGI WOJEWÓDZKIEJ

KS - TEREN STACJI PALIW

RO - TEREN UPRAW OGRODNICZYCH

RP - TEREN UPRAW POLNYCH

EE - TEREN URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH

U - TEREN USŁUG

UK - TEREN USŁUG KULTURY

UO - TEREN USŁUG OŚWIATY

UP - TEREN USŁUG PUBLICZNYCH

UR - TEREN USŁUG RZEMIOSŁA

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ

MR - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

ZP - TEREN ZIELENI

UT - USŁUGI TURYSTYKI

2.2 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m ²)				
	Ulanów - całość	Ulanów - miasto	Ulanów – obszar wiejski	
2024 r.	33,1 m ²	38,2 m ²	32,1 m ²	P ₀
2014 r.	28,0 m ²	32,3 m ²	27,1 m ²	P ₋₁₀
2004 r.	25,5 m ²	30,2 m ²	24,5 m ²	P ₋₂₀

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (m ²)				
Rok	Ulanów - całość	Ulanów – miasto	Ulanów – obszar wiejski	PUM ₀
2024 r.	258 084 m ²	51 312 m ²	206 772 m ²	

Obecna liczba mieszkańców				
Rok	Ulanów - całość	Ulanów - miasto	Ulanów – obszar wiejski	
2024 r.	7 790	1 343	6 447	

Prognozy demograficzne	
2044 r.	5 840

Obliczenia:

WERSJA 1	WERSJA 2
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca	
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ $\underline{P_{20}} = 3 * 33,1 \text{ m}^2 - 2 * 28,0 \text{ m}^2 = 99,3 \text{ m}^2 - 56,0 \text{ m}^2 = \underline{43,3 \text{ m}^2}$	$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$ $\underline{P_{20}} = 2 * 33,1 \text{ m}^2 - 25,5 \text{ m}^2 = \underline{40,7 \text{ m}^2}$
Zapotrzebowanie na nową zabudowę	
$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$	
$\underline{ZAP} = 5\,840 \text{ osób} * 5\% - 258\,084 \text{ m}^2 / 43,3 \text{ m}^2 = 6\,132 \text{ osób} - 5\,960 = \underline{172 \text{ osób}}$	$\underline{ZAP} = 5\,840 \text{ osób} * 5\% - 258\,084 \text{ m}^2 / 40,7 \text{ m}^2 = 6\,132 \text{ osób} - 6\,341 = \underline{- 209 \text{ osób}}$

W obu wersjach wynik poniżej 1000 osób, przy liczbie mieszkańców powyżej 5000, daje możliwość przyjęcia, że zapotrzebowanie wynosi 1000.

2.3 Obliczenia dotyczące chłonności

Chłonność terenów niezabudowanych, 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, oblicza się uwzględniając 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.

Po przeanalizowaniu obszaru Gminy i Miasta Ulanów pod kątem możliwości realizacji nowej zabudowy w ramach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i z zabudową

zagrodową, obliczono, iż łączna powierzchnia luk w zabudowie, umożliwiająca realizację zabudowy wynosi łącznie 1 424 981 m² tj. 142,5 ha, w tym:

	Ulanów - miasto	Ulanów – Gmina (obszar wiejski)
Strefa SJ	114 722 m ²	1 250 731 m ²
Strefa SW	6 486 m ²	-
Strefa SZ	-	13 278 m ²
MPZP	6 285 m ²	33 479 m ²

Obliczoną powierzchnię luk w zabudowie, należało skorygować o:

- wskaźniki ograniczające zabudowę, wynikające z przepisów odrębnych tj. odległość zabudowy od dróg publicznych, granic działek budowlanych itp., których wielkość założono na poziomie 10% obliczonej powierzchni,
- powierzchnię niezbędną do realizacji komunikacji wewnętrznej (w tym również dojść i dojazdów) oraz realizacji infrastruktury technicznej, której wielkość założono na poziomie 10% obliczonej powierzchni.

	Ulanów - miasto	Ulanów – Gmina (obszar wiejski)
Strefa SJ	91 778 m ²	1 000 585 m ²
Strefa SW	5 189 m ²	-
Strefa SZ	-	10 622 m ²
MPZP	5 028 m ²	26 783 m ²

Ponadto, dokonano założenia, iż udział zabudowy mieszkaniowej w strefach SJ i SW wynosił będzie 60%, pozostałe 40% stanowiła będzie inna zabudowa np. usługowa. Z kolei w strefach SZ udział zabudowy mieszkaniowej oszacowano na poziomie 70%. Dla terenów wynikających z obowiązujących planów miejscowych, przeznaczonych w tych planach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną założono wykorzystanie pod funkcję mieszkaniową w 100%.

Ostatecznie powierzchnia luk w zabudowie w Gminie Ulanów, umożliwiająca realizację zabudowy, po korekcie o wskazane powyżej wskaźniki wynosi:

	Ulanów - miasto	Ulanów – Gmina (obszar wiejski)
Strefa SJ	55 067 m ²	600 351 m ²
Strefa SW	3 113 m ²	-
Strefa SZ	-	7 435 m ²
MPZP	5 028 m ²	26 783 m ²

Do obliczeń chłonności terenów, w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania na terenie miasta i gminy Ulanów przyjęto, iż powierzchnia działki budowlanej w strefie SJ na terenie miasta wynosić będzie 1000 m², a na obszarze wiejskim – 1500 m², z kolei powierzchnia działki w strefie SZ - 3000 m². Do obliczeń wykorzystano również dane GUS z 2024 r., dotyczące przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania (m²) w Gminie Ulanów.

W związku z powyższym, obliczono liczbę działek, możliwych do wydzielenia na wyliczonej powierzchni luk w zabudowie, następnie obliczono powierzchnię użytkową mieszkań możliwych do zrealizowania na tych działkach, przy założeniu, że na jednej działce, zlokalizowany zostanie 1 budynek mieszkalny (1 mieszkanie). Mając na uwadze, że

chłonność terenów niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, otrzymany wynik podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynoszącą według obliczeń 43,3 m²/os.

	Powierzchnia luk w zabudowie, po skorygowaniu	Powierzchnia działki budowlanej	Liczba możliwych do wydzielenia działek budowlanych	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m ²) – dane GUS za 2024 r.	Powierzchnia użytkowa mieszkań możliwych do zrealizowania w m ²
Strefa SJ - miasto	55 067 m ²	1000	55	95,7 m ²	5 263 m ²
Strefa SJ – obszar wiejski	600 351 m ²	1500	400	98,5 m ²	39 400 m ²
Strefa SZ	7 435 m ²	3000	2	98,5 m ²	197 m ²
MPZP – teren miasta	5 028 m ²	1000	5	95,7 m ²	478 m ²
MPZP – obszar wiejski	26 783 m ²	1500	17	98,5 m ²	1 674 m ²
Razem					47 012 m ²

W przypadku wydzielonej strefy SW nie można było zastosować takiej samej metody obliczeń jak w przypadku stref SJ i SZ. z uwagi, iż na terenie gminy taka zabudowa nie występuje, nie można było więc przyjąć wartości w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania. W związku z czym, w celu obliczenia powierzchni użytkowej mieszkań możliwych do zrealizowania w tej strefie, obliczoną ostateczną powierzchnię luk w zabudowie w tej strefie tj. wartość 3 113 m² pomnożono przez ustalony dla tej strefy w planie ogólnym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy tj. 1,5, co dało wynik 4 670 m². Zatem łączna powierzchnia użytkowa mieszkań możliwych do zrealizowania w m² we wszystkich strefach wynosi 51 682 m².

Zatem chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie osób wynosi 1193 osób.

$$51\,682\text{ m}^2 / 43,3\text{ m}^2/\text{os} = 1\,193\text{ osób}$$

W związku z tym, iż tereny chłonne nie przekraczają łącznie 130 % zapotrzebowania (1300 osób), istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, **dla 107 osób**.

Mając na uwadze złożone wnioski, założono, iż najbardziej pożądanym kierunkiem zabudowy zarówno na terenie Miasta jak i w Gminie, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, powyższe przeliczono więc jedynie w odniesieniu w przypadku wyznaczenia dodatkowych Stref SJ, zatem w celu przeliczenia otrzymanego wyniku na powierzchnię

terenu w m², należy więc wykonać wszystkie powyższe działania w odwrotnym kierunku tj.:

- pomnożyć liczbę osób przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynoszącą według obliczeń 43,3 m²/os,

$$107 \text{ osób} * 43,3 \text{ m}^2/\text{os} = 4\,633,1 \text{ m}^2$$

- otrzymany wynik, powierzchni użytkowej mieszkań w m², podzielić przez przeciętną powierzchnię użytkową 1 mieszkania (m²) – dane GUS za 2024 r. :

Wariant I – wyznaczenie dodatkowych stref SJ na terenie miasta: $4\,633,1 \text{ m}^2 / 95,7 \text{ m}^2 = 48$ działek

Wariant II – wyznaczenie dodatkowych stref SJ na terenie wiejskim $4\,633,1 \text{ m}^2 / 98,5 \text{ m}^2 = 47$ działek

- liczbę działek, pomnożyć przez przyjętą powierzchnię działek:

Wariant I - teren miasta – $48 \text{ działek} * 1000 \text{ m}^2 = 48\,000 \text{ m}^2$

Wariant II - teren wiejski – $47 \text{ działek} * 1500 \text{ m}^2 = 70\,500 \text{ m}^2$

- z uwagi, iż założono, iż udział zabudowy mieszkaniowej w strefach SJ wynosił będzie 60%, obszar możliwy do wyznaczenia dodatkowych stref planistycznych wynosił będzie:

Wariant I - wyznaczenie dodatkowych stref SJ na terenie miasta – $80\,000 \text{ m}^2$ tj. 8 ha

Wariant II – wyznaczenie dodatkowych stref SJ na terenie wiejskim – $117\,500 \text{ m}^2$ tj. 11,75 ha.

W związku z powyższym w planie ogólnym ostatecznie powiększono strefy na terenie wiejskim o 9,98 ha, czyli nie przekroczono wyliczonego limitu.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia

Na terenie gminy i miasta Ulanów zagospodarowanie terenów odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym niezbędne jest wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Sam fakt wyznaczenia obszaru uzupełniania zabudowy nie przesądza o możliwości automatycznego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla każdej inwestycji lub w sąsiedztwie inwestycji która wymaga uchwalenia planu miejscowego.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ustaleniami rozporządzenia Ministra Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729) wynosi **4 343 790 m²** (434,379 ha).

Zgodnie z § 1 ust. 4 ww. rozporządzenia, obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Równocześnie rozporządzenie w § 1 ust. 5 dopuszcza możliwość rozszerzenia 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,

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

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

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 (Pb) – **9 601 694.04 m²**

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (Pu) – **4 343 789.68 m²**

Obliczenia:

$Pp = 25 \% * (9\,601\,694.04\,m^2 - 4\,343\,789.68\,m^2) = 1\,314\,476.09\,m^2$ tj. 131,44 ha

Zasięg wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy, z uwagi na lokalne uwarunkowania został pomniejszony o tereny położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny cmentarzy, równocześnie granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 130.87 ha, wykorzystano więc 99,6% maksymalnej powierzchni powiększenia.

4. Przyczyny ustalania gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

W granicy planu ogólnego gminy określono następujące strefy planistyczne:

L.p.	Symbol strefy	Nazwa strefy planistycznej	Liczba wyznaczonych stref	W skali gminy %	Powierzchnia w ha
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1	< 0,1	0,65
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	420	4,6	544,02
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	123	0,4	50,73
4.	SU	strefa usługowa	99	0,4	50,30
5.	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	1	< 0,1	3,48
6.	SP	strefa gospodarcza	13	0,1	16,28
7.	SR	strefa produkcji rolniczej	2	< 0,1	2,62
8.	SI	strefa infrastrukturalna	14	< 0,1	5,89
9.	SN	strefa zieleni i rekreacji	42	0,9	108,52
10.	SC	strefa cmentarzy	8	0,1	10,08
11.	SG	strefa górnictwa	1	< 0,1	2,39
12.	SO	strefa otwarta	56	92,2	10997,86
13.	SK	strefa komunikacyjna	7	1,1	134,31

Strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Stefa SJ - stefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Stefa SZ - stefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy:

teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

w zależności od uwarunkowań teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Stefa SU – stefa usługowa

Profil podstawowy:

teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

w zależności od uwarunkowań teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Stefa SH – stefa handlu wielkopowierzchniowego

Profil podstawowy:

teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Stefa SP – stefa gospodarcza

Profil podstawowy:

teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

w zależności od uwarunkowań teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Stefa SR – stefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy:

teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

w zależności od uwarunkowań teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa SI – strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy:

teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Profil dodatkowy:

w zależności od uwarunkowań teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Strefa SN – strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy:

teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

w zależności od uwarunkowań teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu

Strefa SC – strefa cmentarzy

Profil podstawowy:

teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

w zależności od uwarunkowań teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej

Strefa SG – strefa górnictwa

Profil podstawowy:

teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

teren wód

Strefa SO – strefa otwarta

Profil podstawowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

w zależności od uwarunkowań teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren zieleni urządzonej

Strefa SK – strefa komunikacyjna

Profil podstawowy:

teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy:

teren drogi zbiorczej, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód

Ustalając strefy planistyczne opierano się głównie na ewidencji gruntów i budynków wykorzystując geometrię działek oraz odwzorowania graficzne kształtów obszarów o jednolitym sposobie użytkowania. Wzięto pod uwagę również obowiązujące mpzp uwzględniając uwarunkowania gminy w tym przyrodnicze, kulturowe, infrastruktury technicznej oraz złożone wnioski do planu ogólnego.

Strefy planistyczne wyznaczono w sposób umożliwiający zachowanie istniejącej zabudowy tam gdzie pozwalają na to uwarunkowania oraz realizację nowej zabudowy w mpzp przy zachowaniu zrównoważonego rozwoju.

Miasto i Gmina Ulanów posiada wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe dlatego też wyznaczając powyższe strefy planistyczne zadbano o zrównoważony rozwój miasta i gminy, umożliwiający zarówno nowe budownictwo mieszkaniowe na terenie miasta i gminy jak również rozwój bazy turystyczno-wypoczynkowej związanej z walorami krajobrazowymi. Wyznaczone strefy pozwalają również na rozwój usług społecznych na terenie miasta i gminy, a także z zakresu sportu i turystyki. Wyznaczone strefy umożliwiają także powstanie nowych zakładów nieuciążliwych dla mieszkańców i ulokowanych w miejscach gdzie pozwalają na to uwarunkowania związane między innymi z ochroną przyrody. Dzięki wyznaczonym strefom zrównoważony rozwój pozwoli ochronić walory przyrodnicze, kulturalne i zabytkowe, jednocześnie nie blokując rozwoju, stworzy korzystne warunki dla osadnictwa - szczególnie osób ceniących sobie bliskość natury i spokój. Umożliwi również rozwój gminy związany przede wszystkim z wykorzystaniem walorów przyrodniczych, w tym pod usługi turystyki i sportu oraz związanej z nimi infrastruktury, a także stworzy warunki do rozwoju produkcji z odnawialnych źródeł energii.

5. Elementy uwzględnione przy ustalaniu planu ogólnego gminy – zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

5.1. Strategia Rozwoju Ponadlokalnego „Partnerstwo dla zrównoważonego rozwoju na rzecz samorządów Gminy i miasta Ulanów, Gminy Harasiuki, Gminy Jarocin, Powiatu Nizańskiego” na lata 2024-2030

Na terenie gminy Ulanów obowiązuje Strategia Rozwoju Ponadlokalnego „Partnerstwo dla zrównoważonego rozwoju na rzecz samorządów Gminy i miasta Ulanów, Gminy Harasiuki, Gminy Jarocin, Powiatu Nizańskiego” na lata 2024-2030.

Powyższa strategia ma charakter ponadlokalny i obejmuje swym zasięgiem trzy sąsiednie gminy powiatu nizańskiego: Gminę i Miasto Ulanów, Gminę Harasiuki oraz Gminę Jarocin. Strategia jest dokumentem, w którym zdiagnozowano aktualną sytuację społeczno-gospodarczą gmin wchodzących w skład porozumienia oraz określono architekturę celów i kierunków działania zawartą w przyjętej misji i wizji.

Zgodnie z uchwalonym dokumentem misja porozumienia „Partnerstwo dla zrównoważonego rozwoju na rzecz samorządów Gminy i miasta Ulanów, Gminy Harasiuki, Gminy Jarocin, Powiatu Nizańskiego” na lata 2024-2030 brzmi:

„Porozumienie „Partnerstwo dla zrównoważonego rozwoju na rzecz samorządów Gminy i miasta Ulanów, Gminy Harasiuki, Gminy Jarocin, Powiatu Nizańskiego” na lata 2024-2030, to wspólnota opierająca się na współpracy wszystkich lokalnych i ponad lokalnych partnerów społecznych, gospodarczych i instytucjonalnych na rzecz zrównoważonego rozwoju obszaru Porozumienia, zapewniająca wysoki poziom życia swoim mieszkańcom oraz oferująca bogatą ofertę kulturalną i turystyczną oraz wysoka jakość ogólnodostępnej przestrzeni publicznej przy wykorzystaniu swojego potencjału.”

Z kolei wizja rozwoju Porozumienia to:

„Obszar Porozumienia „Partnerstwo dla zrównoważonego rozwoju na rzecz samorządów Gminy i miasta Ulanów, Gminy Harasiuki, Gminy Jarocin, Powiatu Niżańskiego” na lata 2024-2030, to miejsce przyjazne i atrakcyjne do życia o zróżnicowanej ofercie kulturalnej, turystycznej i wysokiej jakości ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, przyciągającej turystów i przyjazny mieszkańcom, a także obszar o zróżnicowanym rozwoju gospodarczym, sprzyjający rozwojowi przedsiębiorczości oraz posiadający dobry poziom infrastruktury technicznej i społecznej.”

Najważniejszą wartością dla rozwoju Obszaru gmin objętych Strategią Rozwoju Ponadlokalnego są mieszkańcy i związany z nimi rozwój.

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego na lata 2024-2030 jest spójna z dokumentami strategicznymi szczebla unijnego, krajowego, regionalnego i ponadlokalnego, m.in.:

- Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady ustanawiającym wspólne przepisy dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego Plus, Funduszu Spójności i Europejskiego Funduszu Morskiego i Rybackiego,
- Europejskim Zielonym Ładem,
- Krajową Strategią Rozwoju Regionalnego 2030,
- Strategią na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju,
- Strategią Rozwoju Województwa – Podkarpackie 2030.

W ramach przyjętej strategii określono cztery główne cele strategiczne dla gmin tworzących Partnerstwo:

- Nowoczesna gospodarka i edukacja,
- Efektywne zarządzanie rozwojem gminy,
- Wysoka jakość życia mieszkańców,
- Dziedzictwo kulturowe, kultura i turystyka.

Uchwalona Strategia Rozwoju Ponadlokalnego zawiera również ustalenia i rekomendacje w zakresie lokalnej polityki przestrzennej, w tym, m.in.:

a) W zakresie wiodących funkcji społeczno-gospodarczych:

- planowanie wielofunkcyjnych jednostek osadniczych polegające na integracji przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o różnym przeznaczeniu,
- kształtowanie struktur przestrzennych zapewniających dobre środowiskowe warunki życia poprzez wykorzystanie istniejących zasobów i wartości przyrodniczych przy planowaniu struktur osadniczych,
- krystalizowanie sieci osadniczej, w szczególności na obszarach rozproszonej zabudowy poprzez kształtowanie zwartych przestrzennie jednostek osadniczych i unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- wykorzystanie w pierwszej kolejności obszarów istniejącego zagospodarowania polegającego na uzupełnieniu i kontynuacji urbanizacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- tworzenie warunków dla kreowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społecznej,
- kształtowanie terenów urbanizacji w sposób zapewniający odpowiednią dostępność terenów mieszkaniowych do podstawowych usług, transportu zbiorowego, przestrzeni publicznych,
- planowanie rozwoju terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą i usługową wykorzystując w pierwszej kolejności tereny zainwestowane gospodarczo z odpowiednim powiązaniem z układem drogowym i kolejowym,

- kształtowanie zwartych przestrzennie jednostek osadniczych minimalizujących rozpraszanie zabudowy na tereny otwarte oraz terenochłonności i związane z tym problemy i potrzeby obsługi infrastruktury.
- b) W zakresie wiodących funkcji przyrodniczych:
 - wzmacnianie trwałości istniejących lasów,
 - wzbogacanie potencjału systemu obszarów chronionych poprzez obejmowanie prawną ochroną cennych przyrodniczo obszarów,
 - podporządkowanie turystycznego użytkowania i zagospodarowania obszarów cennych przyrodniczo potrzebom zachowania bioróżnorodności.
- c) W zakresie strefy terenów otwartych:
 - wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na obszarach o wysokiej jakości terenów rolnych,
 - zachowanie, odtwarzanie, rewaloryzację i kształtowanie elementów przyrodniczych charakterystycznych dla krajobrazu wiejskiego,
 - kształtowanie w oparciu o zasoby dziedzictwa kulturowego sieci szlaków kulturowych, wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę towarzyszącą.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zadania rządowe i samorządowe wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dotyczące terenu gminy Ulanów

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dla gminy Ulanów zostały określone:

Ponadlokalne elementy i formy zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- a) Osadnictwa:
 - Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym:
 - Wiejski Obszar Funkcjonalny wymagający wsparcia procesów rozwojowych.
 - Obszar Funkcjonalny o znaczeniu regionalnym:
 - Roztoczańsko-Puszczański Obszar Funkcjonalny.
 - Ulanów – ośrodek gminny miejsko-wiejski o funkcjach administracyjno-usługowej i obsługi rolnictwa, na terenie którego przewiduje się rewitalizację.
- b) Środowiska:
 - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 425 – „Zbiornik Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”,
 - Granica otuliny Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie,
 - Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%,
 - Natura 2000 – specjalne obszary ochrony siedlisk: Dolina Dolnego Sanu, Dolina Dolnej Tanwi,
 - Budownictwo sakralne rzymskokatolickie (drewniane): Ulanów,
 - Budownictwo sakralne rzymskokatolickie (murowane): Bieliny,
 - Historyczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków: Ulanów (wskazany do rewitalizacji).
- c) Infrastruktury społeczno-gospodarczej:
 - Obszary atrakcyjne inwestycyjnie.
- d) Komunikacji:
 - Droga Krajowa nr 19: granica państwa (Białoruś) – Kuźnica – Białystok – Siemiatycze – Międzyrzec Podlaski – Kock – Lubartów – Lublin – Kraśnik – Janów Lubelski – Nisko – Sokołów Małopolski – Rzeszów – Babica – Lutcza – Domaradz – Miejsce Piastowe – Dukla – Barwinek – granica państwa (Słowacja – Koszyce),

- Droga Wojewódzka nr 858 relacji: Zarzecze – Biłgoraj – Zwierzyniec – Szczepieszyń,
 - Droga ekspresowa S19 z węzłem w realizacji (sieć bazowa TEN-T),
 - Linia kolejowa szerokotorowa LHS (linia nr 65) relacji: Most na rzece Bug – Sławków Południowy LHS,
 - Linia kolejowa nr 66 relacji: Zwierzyniec Towarowy – Stalowa Wola Południe.
- e) Infrastruktury technicznej:
- Linia elektroenergetyczna: 110 kV (przewidziana do rozbudowy i przebudowy),
 - Sieć szerokopasmowa eTEN.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będące ustaleniami PZPWP:

- Budowa sieci przesyłowej gazu ziemnego – gazociąg Jarosław – Rozwadów – DN 700 mm,
- Realizacja drogi ekspresowej S 19,
- Realizacja drogi ekspresowej S 74,
- Modernizacja LHS (Hutnicza Szerokotorowa),
- Kompleksowa regulacja gospodarki wodno-ściekowej miast i gmin na terenie województwa podkarpackiego – Poprawa gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego Błękitny San w aglomeracjach od 2000 do 10000 RLM,
- Budowa, rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej,
- Budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków.

Forma planu ogólnego w granicy każdego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej dopuszcza teren komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej.

5.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

5.3.1 Obszary Natura 2000

W granicach gminy Ulanów występują obszary chronione w ramach ochrony Natura 2000. Są to obszary specjalnej ochrony siedlisk (SOO) wyznaczone na podstawie Dyrektywy Siedliskowej. W ramach tych obszarów na terenie gminy Ulanów możemy wyróżnić:

SOO PLH180020 „Dolina Dolnego Sanu”

Rzeka San w tym rejonie tworzy szeroką dolinę, a obszar Natura 2000 obejmuje najcenniejsze przyrodniczo fragmenty na odcinku od Jarosławia do ujścia na wysokości Sandomierza. Na tym odcinku doliny występują naturalne i półnaturalne ekosystemy, które w pobliżu koryta tworzą lasy i zarośla łęgowe budowane przez wierzby i topole. Pozostały obszar objęty ochroną zajmują łąki i pastwiska w różnych stadiach zarastania oraz oczka wodne.

Tereny doliny Sanu cechują się znacznym zróżnicowaniem siedlisk i wysoką bioróżnorodnością. Największe znaczenie mają łągi wierzbowo-topolowe oraz nadrzeczne zarośla. Istotną rolę odgrywają ekstensywnie użytkowane, bogate gatunkowo ekosystemy łąkowe. Dolina Sanu zapewnia dobre warunki wielu zagrożonym w skali kraju gatunkom roślin, w tym przede wszystkim gatunkom związanym ze środowiskiem wodnym. Dolinę cechuje również bogata fauna szczególnie reprezentowana przez ptaki. Gniazdują tu m.in. błotniak stawowy, bąk, derkacz, rybitwa rzeczna i białoczelna.

W dolinie Sanu w granicach gminy Ulanów dominują tereny rolnicze, urozmaicone siedliskami przyrodniczych zajmujących starorzecza oraz mokradła w terenach obniżen bezodpływowych. Rzeka San pełni rolę korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym, zapewnia migrację wielu gatunkom ryb i ptaków. Dorzecze Sanu objęte jest krajowym programem restytucji ryb wędrownych (troć, łosoś).

Dla utrzymania właściwego stanu ochrony tego terenu należy:

- zachować strukturę koryta rzeczno i reżimu hydrologicznego,
- zapewnić mozaikowość roślinności i właściwego stanu siedlisk nadrzecznych,
- zwiększyć udział dojrzałych postaci łągów wierzbowo-topolowych,
- przeciwdziałać zanikaniu starorzeczy,
- utrzymywać tradycyjny, ekstensywny sposób użytkowania łąk,
- zapewnić poprawę stanu czystości wód rzecznych.

SOO PLH060097 „Dolina Dolnej Tanwi”

Obszar ten obejmuje dolinę rzeki Tanew, od miejsca gdzie wypływa z Puszczy Solskiej do ujścia do Sanu. Koryto rzeki ma charakter naturalny z licznymi meandrami, brzegi lokalnie porastają łągi wierzbowe.

W obszarze doliny stwierdzono szereg siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, które zajmują około 45% powierzchni obszaru doliny. W krajobrazie doliny występują starorzecza, kompleksy łąk wilgotnych, a także torfowiska niskie – na obszarach gdzie występują sprzyjające warunki wodne.

Na tym terenie bytuje 16 gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Występują tu m.in.: kumak nizinny, traszka grzebieniasta, żółw błotny, chronione gatunki motyli. Wśród ryb za najcenniejsze uznano 4 gatunki: głowacza białopłetwego, kozę, piskorza i minoga.

Na tym obszarze stwierdzono 20 przedstawicieli występującej tu flory i fauny figurujących w Czerwonej Księdze Roślin i Zwierząt, co świadczy o unikalności przyrodniczej tego terenu.

Celem ochrony obszaru Doliny Dolnej Tanwi jest zachowanie naturalnego charakteru rzeki Tanwi, występujących tu siedlisk nadrzecznych, wilgotnych łąk, borów bagiennych oraz cennej flory i fauny.

5.3.2 Otulina Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”

Północne obszary gminy Ulanów zlokalizowane są w otulinie Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”. W obszarze otuliny znajdują się miejscowości: Huta Deręgowska, Borki, Wólka Tanewska, Dąbrówka, Kurzyna Mała, Kurzyna Średnia i Kurzyna Wielka.

Park Krajobrazowy „Lasy Janowskie” obejmuje znaczny obszar, ponad 9 000 ha i położony jest w granicach czterech powiatów. Został utworzony w celu ochrony przyrody żywej i nieożywionej, walorów krajobrazowych i dóbr kultury.

Utworzona otulina Parku, której powierzchnia wynosi 37 312 ha, ma zabezpieczyć jego zasoby, przede wszystkim przyrodnicze przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi głównie z działalności człowieka, do których można zaliczyć:

- zanieczyszczenie wód powierzchniowych,
- zanieczyszczenie powietrza pyłami pochodzącymi z palenisk domowych, lokalnych kotłowni oraz zakładów przemysłowych, a także zanieczyszczeń, których źródłem są pojazdy mechaniczne.

5.3.3 Korytarz Południowo-Centralny (KPdC)

W granicy gminy i miasta Ulanów znajdują się dwa korytarze ekologiczne Roztocze i Nizina Sandomierska.

5.3.4 Użytki ekologiczne

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Tarnobrzieskiego z 04.03.1997 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny na terenie gminy Ulanów znajdują się trzy użytki ekologiczne.

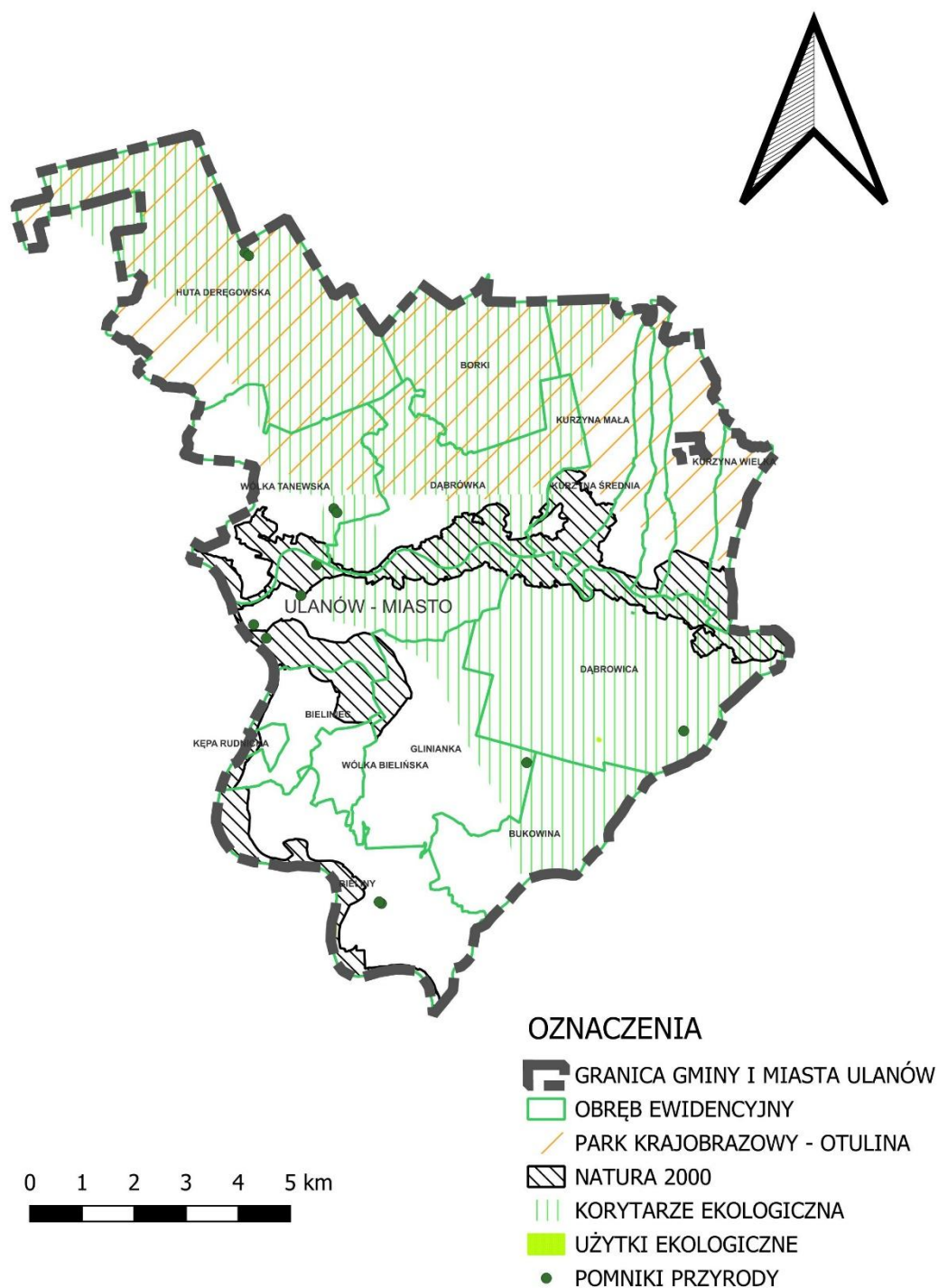
Pierwszy z nich zlokalizowany jest na południu gminy w miejscowości Bieliny i stanowi starorzecze Sanu. został objęty ochroną ze względu na wartość przyrodniczą starego koryta Sanu. Dwa pozostałe użytki mieszczą się w miejscowościach Dąbrowica oraz Bukowina. Użytek w Dąbrowicy obejmuje swoim zasięgiem źródłisko oraz bagno. Obiekt zlokalizowany w Bukowinie stanowi bagno.

5.3.5 Pomniki przyrody

Cennym elementem krajobrazowym na terenie gminy Ulanów jest 12 pomników przyrody:

- dąb szypułkowy i olsza czarna w miejscowości Ulanów,
- wydmuchrzyca piaskowa w miejscowości Ulanów,
- lipa drobnolistna w miejscowości Ulanów,
- topola czarna w miejscowości Ulanów,
- lipa drobnolistna w Bielinach,
- klon pospolity w Bielinach,
- lipa drobnolistna w Wólce Tanewskiej,
- dąb szypułkowy w Wólce Tanewskiej,
- buk zwyczajny w Hucie Deręgowskiej,
- buk zwyczajny w Hucie Deręgowskiej,
- lipa drobnolistna „Janina” w Dąbrowicy,
- dąb szypułkowy „Józef” w Gliniance.

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULIN



W planie ogólnym uwzględniono obszar otuliny Parku Krajobrazowego – otulina w granicy którego wskazano w przeważającej części strefę otwartą. Wyznaczono również strefę SJ, SN, SU, SZ, SR, SP, SG, SC, SK, oraz SI. W obszarze Parku Krajobrazowego – otulina wyznaczono częściowo obszar uzupełnienia zabudowy.

W granicy Natura 2000 ustalono w przeważającej części strefę SO. Wyznaczono również strefę SJ, SN, SZ, SP, SK, SU, SI. Wyznaczono w niewielkiej części obszar uzupełnienia zabudowy.

Użytki ekologiczne wyznaczono w granicy strefy SO.

Korytarze ekologiczne znajdują się w przeważającej części w strefie SO oraz SI, SJ, SZ, SR, SP, SN, SC, SU, SK. W granicy korytarzy ekologicznych w części wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Pomniki przyrody znajdują się w granicy strefy SO, SN, SU, SZ. W granicy terenu SU wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z zaleceniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie usunięto lub zmniejszono część stref: SP, SI, SN, SU.

Powyższe dane stanowią prezentację graficzną obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania i zostały uwzględnione w części graficznej uzasadnienia.

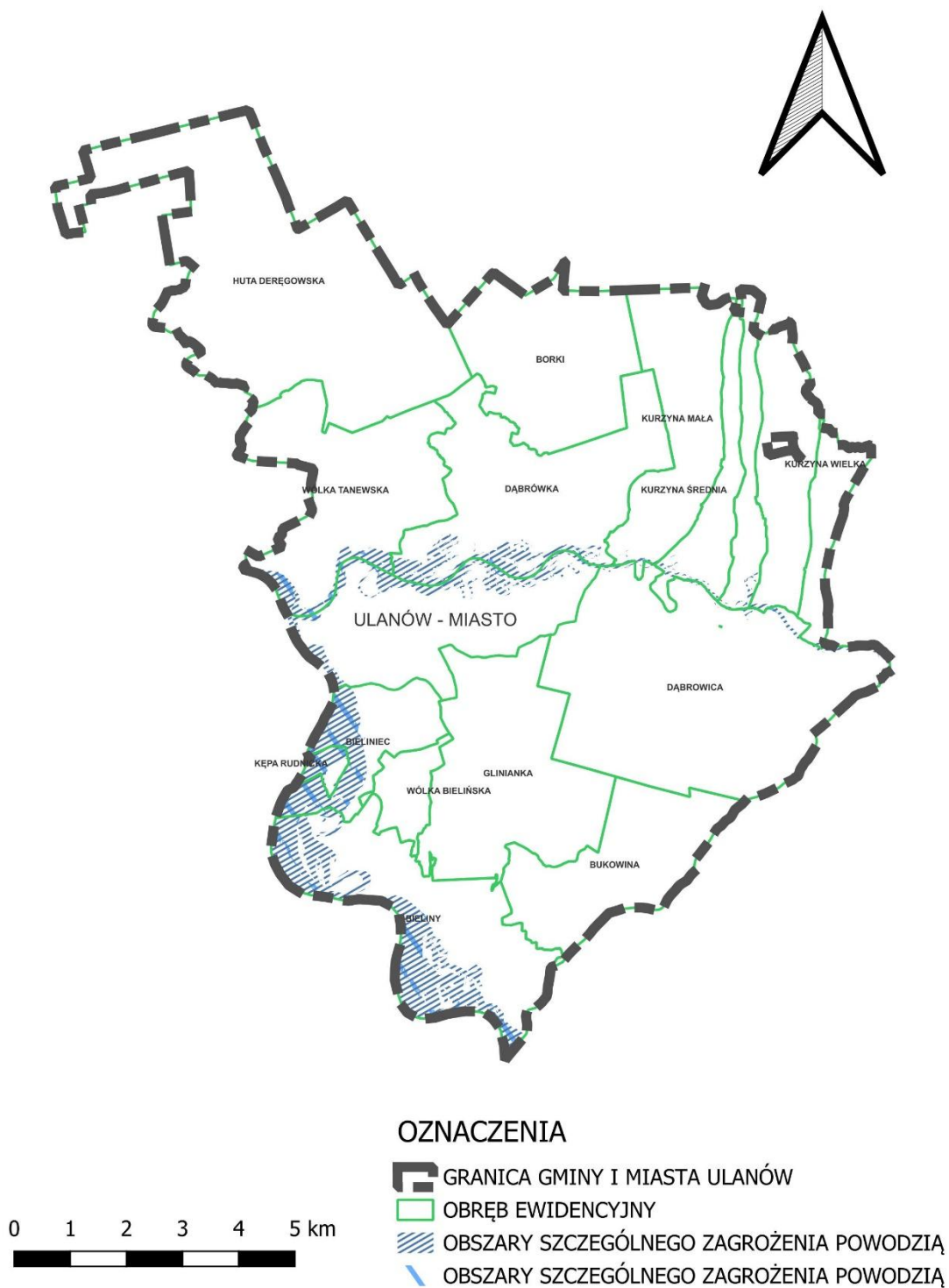
5.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wskazane na mapie zagrożenia powodziowego, na których dla Miasta i Gminy Ulanów wskazano:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat - wody stuletnie),
- obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat - wody dziesięcioletnie).

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono głównie strefę SO. Zgodnie z zaleceniami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie wyeliminowano z projektu planu ogólnego możliwość realizacji zabudowy, w terenach o głębokości zalewu 10%, i wskazanych terenach 1%. Na terenach zagrożenia powodziowego usunięto podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ



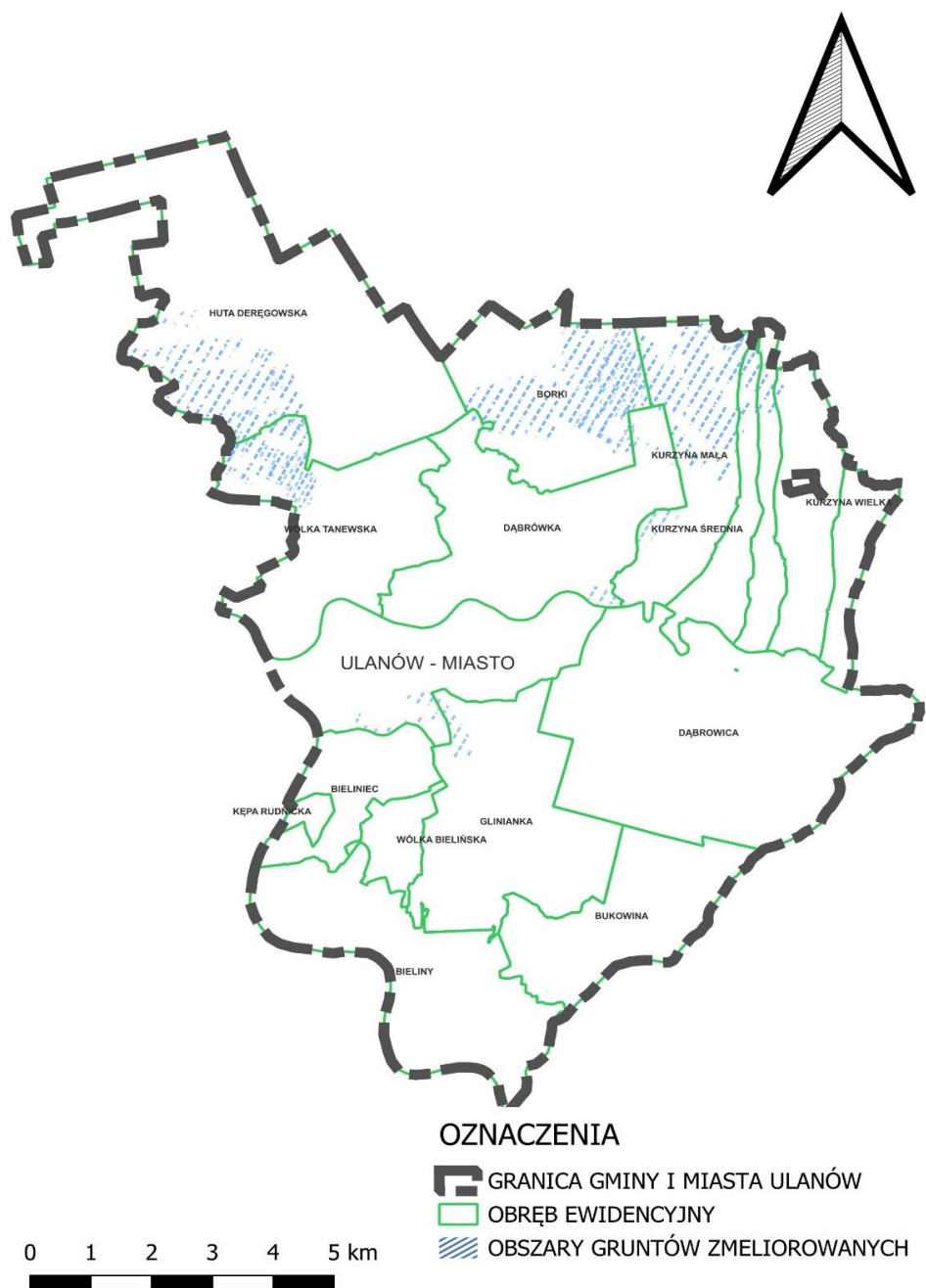
Powyższe dane stanowią prezentację graficzną obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania i zostały uwzględnione w części graficznej uzasadnienia.

5.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

W granicach administracyjnych gminy Ulanów w części sołectw: Huta Deręgowska, Wólka Tanewska, Borki, Dąbrówka, Kurzyna Mała, Kurzyna Średnia, Glinianka oraz częściowo w granicy administracyjnej miasta Ulanów znajdują się urządzenia mające na celu regulację stosunków wodnych.

W planie ogólnym w granicy obszarów zmeliorowanych, wyznaczono strefy: SK, SJ, SZ, SU, SR, SI, SP oraz SN.

OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH



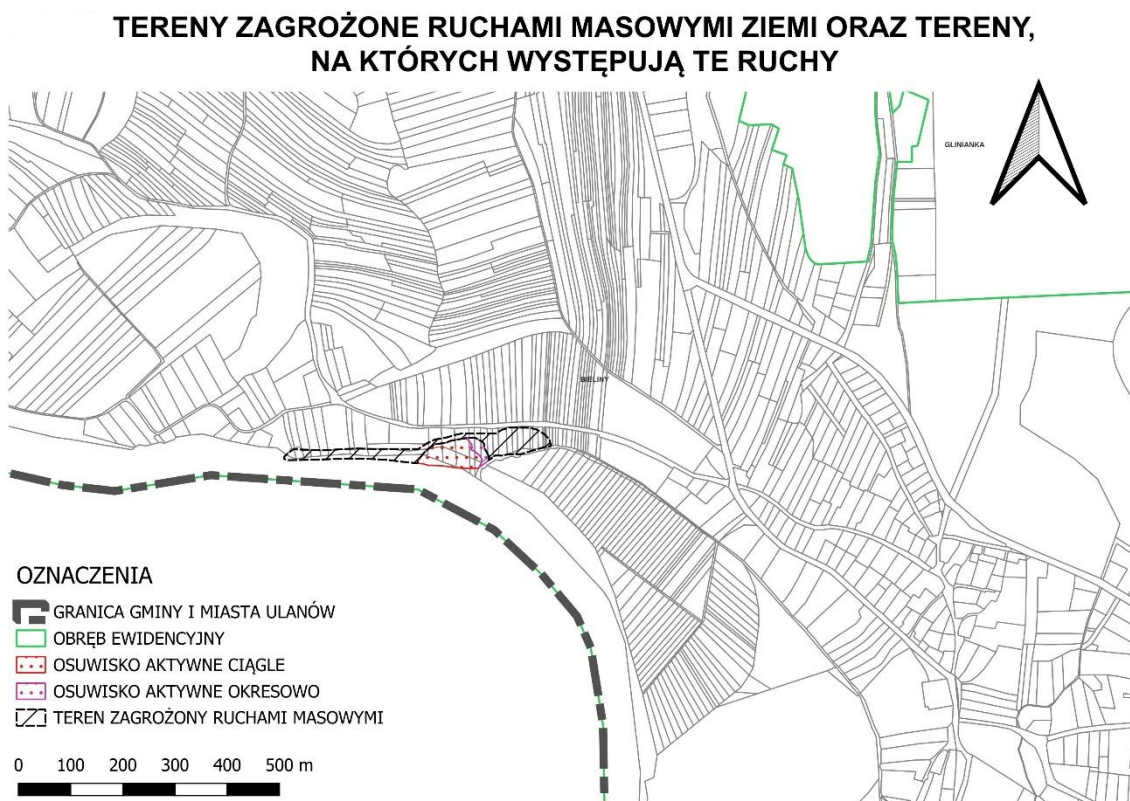
Wyznaczone strefy nie kolidują z urządzeniami melioracji wodnych.

Powyższe dane stanowią prezentację graficzną obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania i zostały uwzględnione w części graficznej uzasadnienia.

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

W granicy sołectwa Bieliny znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi ziemi tj. osuwisko gruntowe aktywne ciągle oraz aktywne okresowo.

Zabudowa na terenach zagrożonych ruchami masowymi nie jest wskazana, jednak możliwa, po wcześniejszych badaniach i ekspertyzach geologicznych.



Powyższe dane stanowią prezentację graficzną obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania i zostały uwzględnione w części graficznej uzasadnienia.

W planie ogólnym na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenach, na których występują te ruchy (zgodnie z udostępnionymi dokumentami w tym zakresie), wyznaczono strefę planistyczną SO. Dla przedmiotowego terenu nie przewiduje się żadnej zabudowy.

Zgodnie z informacją uzyskaną w trakcie opiniowania na terenie gminy znajdują się obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) Kartę rejestrowaną terenu, na którym występują ruchy masowe ziemi o numerze ewidencyjnym 18-12-075-148007,*
- 2) Kartę Dokumentacyjną Naturalnego Zagrożenia Geologicznego Wólka Tanewska - 01,*
- 3) Kartę Dokumentacyjną Naturalnego Zagrożenia Geologicznego Wólka Tanewska - 02,*

- 4) *Kartę Dokumentacyjną Naturalnego Zagrożenia Geologicznego Ulanów ul. Zamojska -03,*
- 5) *Kartę Dokumentacyjną Naturalnego Zagrożenia Geologicznego Ulanów ul. Tanewska -04,*
- 6) *Kartę Dokumentacyjną Naturalnego Zagrożenia Geologicznego Ulanów ul. Tanewska -05,*

Na załączniku graficznym znajduje się wyłącznie teren zagrożony ruchami masowymi oraz osuwiska które zostały udostępnione w formie prezentacji graficznej obiektów przestrzennych.

Na etapie sporządzania mpzp oraz decyzji o warunkach zabudowy należy każdorazowo analizować zarówno kartę rejestrową jak również kartę dokumentacyjną naturalnego zagrożenia geologicznego.

5.7. Wody podziemne

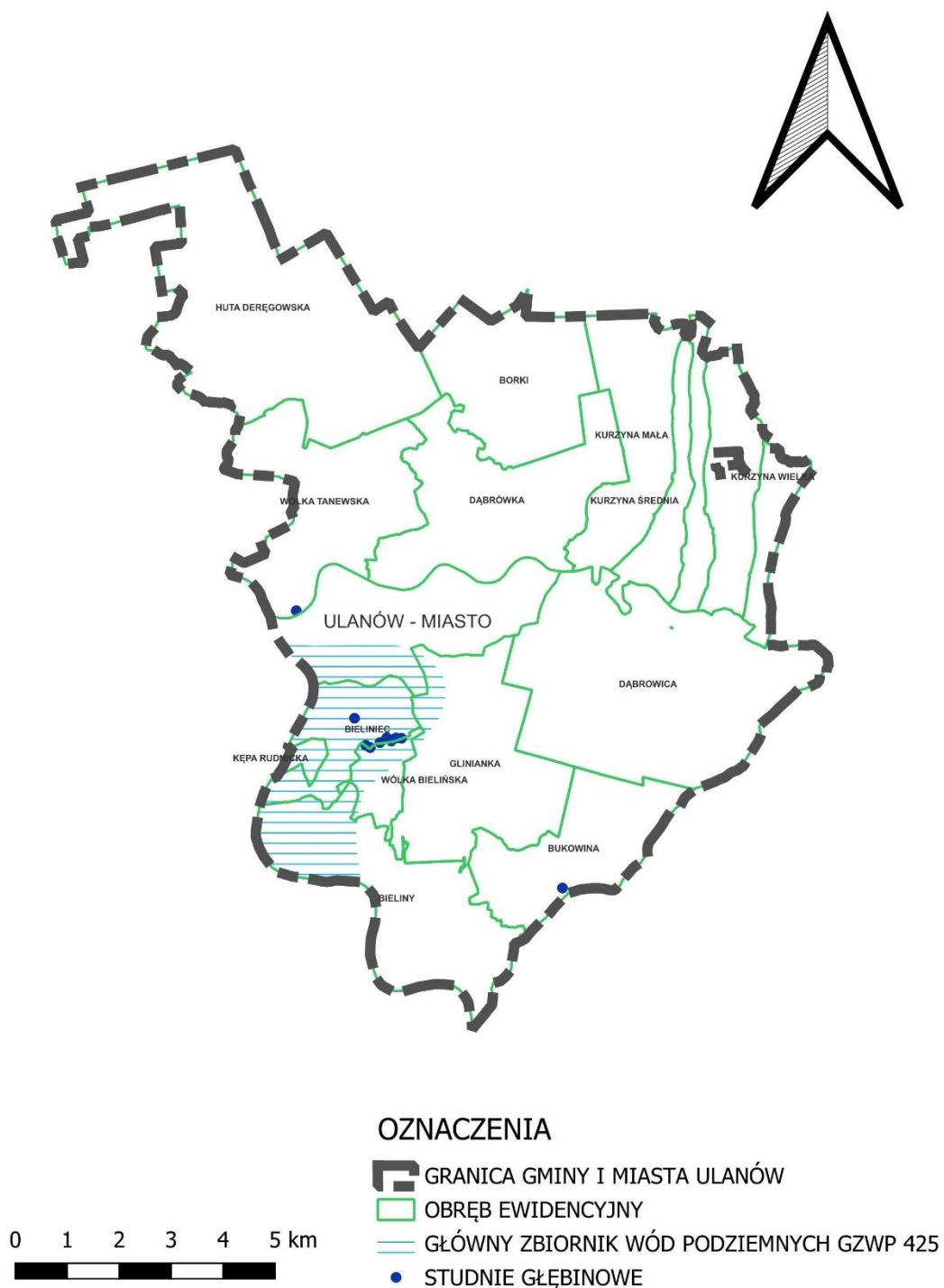
Ujęcia wody z uwagi na małą powierzchnię ujęcia wraz ze strefą bezpośrednią mogą być realizowane w każdej strefie jako infrastruktura techniczna.

Studnie głębinowe zlokalizowane zostały w strefach: SI, SO oraz SN i SU.

Południowe i południowo-wschodnie rejony gminy Ulanów znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”. Jest to największy zbiornik wód podziemnych w utworach czwartorzędowych, w obszarze Północnego Podkarpacia. Granice GZWP nr 425 zostały skorygowane decyzją Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011 roku, decyzją Nr DGiKGhg-4731-40/6900/55581/11/MJ.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych znajduje się w przeważającej części w strefie SO oraz w niewielkiej części w strefach najczęściej już zagospodarowanych oznaczonych jako SJ, SU, SI, SZ, SN.

WODY PODZIEMNE



Powyższe dane stanowią prezentację graficzną obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania i zostały uwzględnione w części graficznej uzasadnienia.

5.8. Udokumentowane złoża kopalin

W granicy miejscowości Bieliny znajduje się udokumentowane złożo Bieliny Mokradło o nr złoża 6377, którego eksploatacja została zakończona.

W planie ogólnym w miejscowości Kurzyna Wielka wyznaczono strefę planistyczną SG.

5.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Gminna Ewidencja Zabytków

Obiekt	Miejscowość	Działka	Źródło
Dom nr 27, drewniany ok 1918 r.	Bieliniec	442/2	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 43, drewniany ok 1920 r.	Bieliniec	956	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 51, drewniano-murowany ok 1925 r.	Bieliniec	426	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 67, drewniany lata 30-te XX w.	Bieliniec	616/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 71, drewniany początek XX w.	Bieliniec	620	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 78, drewniany lata 20-te XX w.	Bieliniec	627	Gminna Ewidencja Zabytków
Zespół dworski Czartoryskich XVII w.	Bieliny	1346/3, 1346/4, ...	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Zespół kościoła parafialnego 2 połowa XVIII w.	Bieliny	976	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Cmentarz rzymsko-katolicki 1810 r.	Bieliny	617, 615, 614,...	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Rządcówka, murowana połowa XIX w.	Bieliny	1320	Gminna Ewidencja Zabytków
Spichlerz, murowany przełom XIX/XX w.	Bieliny	1323	Gminna Ewidencja Zabytków
Oficyna, murowana koniec XIX w.	Bieliny	1322/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany około 1913 r.	Bieliny	1315	Gminna Ewidencja Zabytków
Zespół klasztorny Dominikanek, murowany koniec XIX w.	Bieliny	1342	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany około 1914 r.	Bieliny	1275	Gminna Ewidencja Zabytków

Dom, drewniany początek XX w.	Bieliny	1274	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, murowany początek XX w.	Bieliny	1243	Gminna Ewidencja Zabytków
Plebania, murowana 1885 r.	Bieliny	974	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom, murowany lata 20-te XX w.	Bieliny	1247	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany koniec XIX w.	Bieliny	1260/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany około 1895 r.	Bieliny	1252	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany około 1905 r.	Bieliny	1251	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany początek XX w.	Bieliny	1207	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, murowany początek XX w.	Bieliny	1205/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Cmentarz wojenny z I wojny światowej	Bukowina	546	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Zagroda nr 43, obora, chlewik, stodoła drewniana XIX/XX w.	Bukowina	695	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 99, murowany około 1918 r.	Bukowina	275/1	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom, drewniany 1918 r.	Dąbrowica	638	Gminna Ewidencja Zabytków
Zespół kościoła parafialnego z cmentarzem przykościelnym	Dąbrówka	1246/1	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom, drewniany 1930 r.	Dąbrówka	1944/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Kapliczka, murowana lata 20-te XX w.	Glinianka	917/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany około 1928 r.	Glinianka	841	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany początek XX w.	Glinianka	784/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany około 1914 r.	Glinianka	796/1	Gminna Ewidencja Zabytków
Kaplica, murowana lata 20-te XX w.	Huta Deręgowska	1305	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Kościół parafialny p.w. Św. Marii Magdaleny, lata 1816-1818	Kurzyzna Średnia	377	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa

Wikarówka, murowana około 1918 r.	Kurzyna Średnia	374	Gminna Ewidencja Zabytków
Cmentarz rzymskokatolicki, XIX w.	Kurzyna Średnia	181, 658/6, 12/7	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Kapliczka drewniana z figurką św. Jana Chrzciela, początek	Kurzyna Średnia	558/5	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom, drewniany nr 39, około 1928 r.	Kurzyna Średnia	346	Gminna Ewidencja Zabytków
Zagroda, budynki i spichlerz drewniane, początek XX w.	Kurzyna Średnia	373/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany nr 21, połowa XIX w.	Kurzyna Mała	575	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany nr 18 - 1095 r.	Kurzyna Mała	571	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany nr 47, początek XX w.	Kurzyna Wielka	431	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany lata 20-te XX w.	Dąbrówka (Ruda Tanewska)	937	Gminna Ewidencja Zabytków
Brama-dzwonnica przy kościółce, cmentarz	Ulanów	530, 532, 531/4, 568/6,56 6/4, 531/2,26 94/3	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Zespół kościoła parafialnego oraz murowanej dzwonnicy	Ulanów	359	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Cmentarz żydowski	Ulanów	620	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 4, drewniany, 3 ćw. XIX w.	Ulanów	238	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 5, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	148	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 6, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	223	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 1, drewniany, ok. połowy XIX w.	Ulanów	229	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 2, drewniany, 3 ćw. XIX w.	Ulanów	52	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 4, murowany, przełom XIX/XX w.	Ulanów	149	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 5, drewniany, druga połowa XIX w.	Ulanów	78	Gminna Ewidencja Zabytków

Dom nr 6, drewniany, około 1890 r.	Ulanów	151	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 13, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	94	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 27, drewniany, przełom XIX/XX w.	Ulanów	107	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 49, drewniany, 1889 r.	Ulanów	132	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 65, drewniany 1912 r.	Ulanów	656	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 103, drewniany około 1927 r.	Ulanów	286/2	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom, drewniany lata 30-te XX w.	Dąbrowica	233	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany początek XX w.	Dąbrowica	615	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, murowany nr 46, około 1903 r.	Kurzyna Średnia	353/3	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, drewniany nr 88, lata 30-te XX w.	Kurzyna Wielka	168/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 2, drewniany, przełom XIX/XX w.	Ulanów	244	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 4, drewniany, początek XX w.	Ulanów	235	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 5, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	400	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 17, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	390	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 21, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	382/1	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 23, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	381	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 3, murowany, około połowy XIX w.	Ulanów	576/5	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 8, murowany, 3 ćw. XIX w.	Ulanów	414/3	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 10, murowany, 2 połowa XIX w.	Ulanów	416	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 13, drewniany, 2 połowa XIX w.	Ulanów	338	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 21, murowany, koniec XIX w.	Ulanów	579	Gminna Ewidencja Zabytków
Kapliczka murowana, połowa XIX w.	Ulanów	640/1	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 1/3, murowany, koniec XIX w.	Ulanów	181, 182/1	Gminna Ewidencja Zabytków

Dom nr 18, drewniano-murowany, koniec XIX w.	Ulanów	317	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 31, murowany, koniec XIX w.	Ulanów	204	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 33, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	207	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 3, drewniany, przełom XIX/XX w.	Ulanów	333	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 5, drewniany, początek XX w.	Ulanów	331	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 8, drewniany, początek XX w.	Ulanów	316	Gminna Ewidencja Zabytków
Kapliczka, murowana, 2 połowa XVII w.	Ulanów	247	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 1, murowany, około 1914 r.	Ulanów	245	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 4, drewniany, 1918-1919 r.	Ulanów	241	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 2, drewniany, 2 połowa XVIII w.	Ulanów	243	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Budynek nr 5, murowany, druga połowa XIX w.	Ulanów	240	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 11, murowany, połowa XIX w.	Ulanów	162	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 13, murowany, 2 połowa XIX w.	Ulanów	165	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 14, murowany, przełom XIX/XX w.	Ulanów	166/1, 166/2	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 19, murowany, 2 połowa XIX w.	Ulanów	177/1	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 21/22, murowany, przełom XIX/XX w.	Ulanów	179, 180	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa (tylko do dz. 179)
Dom nr 23/24, murowany, 2 połowa XVIII w.	Ulanów	257/2, 260/2	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 25, murowany, koniec XVIII w.	Ulanów	262	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 26/27, murowany, początek XX w.	Ulanów	265, 266	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa

Dom nr 29, murowany, XIX w.	Ulanów	269, 270	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 31/32, murowany, około połowy XIX w.	Ulanów	273, 275	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 34, murowany, lata 90-te XIX w.	Ulanów	279	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 35, murowany, 2 połowa XVIII w.	Ulanów	280	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 36, murowany, przełom XIX/XX w.	Ulanów	283	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 38, murowany, lata 20 XX w.	Ulanów	285	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 40, murowany, 2 połowa XIX w.	Ulanów	365	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 41, murowany, 1890 r.	Ulanów	364	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 5, drewniany, około 1890 r.	Ulanów	69	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 8, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	232	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 9, drewniany, 2 połowa XIX w.	Ulanów	67	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 11, drewniany, 1893 r.	Ulanów	66	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 12, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	230	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 18, drewniany, 3 ćw. XIX w.	Ulanów	226	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 22, drewniany, 3 ćw. XIX w.	Ulanów	224	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 3, drewniany, lata 20 XX w.	Ulanów	6	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 4, murowany, 2 połowa XX w.	Ulanów	80	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 6, murowany, 3 ćw. XIX w.	Ulanów	84	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 8, murowany, 3 ćw. XIX w.	Ulanów	86	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 10, drewniany, koniec XIX w.	Ulanów	87	Gminna Ewidencja Zabytków

Dom nr 13, murowany, 3 ćw. XIX w.	Ulanów	13	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 21, drewniany, 2 połowa XIX w.	Ulanów	22	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 45, drewniany, 1867 r.	Ulanów	44	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 2, murowany, 3 ćw. XIX w.	Ulanów	567/2	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 3, drewniany, 1890 r.	Ulanów	218	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Budynek murowany nr 6, 1890 r.	Ulanów	276, 278	Gminna Ewidencja Zabytków
Kaplica, drewniana, 1873r.	Ulanów	2435/3	Gminna Ewidencja Zabytków
Zagroda, drewniana, 1900 r.	Wólka Bielińska	519/1	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Kapliczka, murowana, około połowy XIX w.	Wólka Tanewska	1416, 347/2	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Dom nr 5, drewniany, lata 30-te XX w.	Wólka Tanewska	1674	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 19 drewniany, lata 20-te XIX w.	Wólka Tanewska	1619	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 26, murowany, lata 20-te XIX w.	Wólka Tanewska	1374	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 6, drewniany, lata 20-te XX w.	Wólka Tanewska	1835	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 27, drewniany, lata 20-te XX w.	Wólka Tanewska	1614	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 29, drewniany, lata 20-te XX w.	Wólka Tanewska	1617	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 5, murowany, lata 30-te XX w.	Wólka Tanewska	1212/3	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom, murowany, początek XX w.	Bieliny	1234	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 11, murowany, koniec XIX w.	Ulanów	194	Gminna Ewidencja Zabytków
Dom nr 9, drewniany, 2 połowa XIX w.	Ulanów	327	Gminna Ewidencja Zabytków
Cmentarz grekokatolicki	Dąbrówka	1246/1	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa
Kościół filialny p.w. Św. Trójcy tzw Flisacki	Ulanów	530	Gminna Ewidencja Zabytków + Narodowy Instytut Dziedzictwa

Rejestr zabytków

Obiekt	Miasto	Działka	Nr wpisu	Data wpisu
Zespół kościoła parafialnego pw.Św.Jana Chrzciciela i Św.Barbary	Ulanów	359	A-502	26.05.1978 r.
Cmentarz parafialny, rzymsko-katolicki	Ulanów	530,532,531/5, 568/6,566/4,	A-368	16.06.1988 r.
Dawny cmentarz żydowski	Ulanów	620	A-287	21.09.1984 r.
Drewniany dom mieszkalny	Ulanów	241	A-462	16.11.2010 r.
Budynek dawnej Szkoły Ludowej wraz z działką	Ulanów	240	A-92	28.07.2004 r.
Cmentarz parafialny, rzymsko-katolicki	Bieliny	617	A-614	17.06.1988 r.
Zespół kościoła parafialnego	Bieliny	976	A-503	02.08.1982 r.
Zespół dworski Czartoryskich (dwór z parkiem)	Bieliny	1346/3, 1346/4	A-730	30.03.1977 r. i 15.04.1985 r.
Cmentarz wojenny z I wojny światowej	Bukowina	546	A-772	27.12.1993 r.
Zespół kościoła parafialnego z otaczającym terenem cmentarza	Dąbrówka	1246/1	A-202	23.04.2007
Murowana kapliczka przydrożna z 1933 r.	Glinianka	917/2	A-474	21.12.2010 r.
Kościół parafialny p.w. Św. Marii Magdaleny	Kurzyna Średnia	377	A-149	03.04.2006 r.
Cmentarz parafialny, rzymsko-katolicki	Kurzyna Średnia	181, 658/6, 12/7	A-625	16.06.1988 r.
Kapliczka murowana z ok. 1850 r.	Wólka Tanewska	1416, 347/2, 1415	A-1049	28.11.2012 r.
Budynek kaplicy	Huta Deręgowska	1305	A-1710	09.02.2021 r.
Drewniana kapliczka przydrożna	Kurzyna Średnia	558/5	A-1712	09.02.2021 r.
strefa ochrony konserwatorskiej	Ulanów			
Zespół układu urbanistyczno-architektoniczny Ulanowa	Ulanów		A-217	22.06.1984 r.
Cmentarz parafialny, rzymsko-katolicki	Dąbrówka	1246/1	A-609	16.06.1988 r.

Kościół cmentarny p.w. Św. Trójcy	Ulanów	530	A-501	12.06.1978 r.
--------------------------------------	--------	-----	-------	------------------

Zabytki archeologiczne

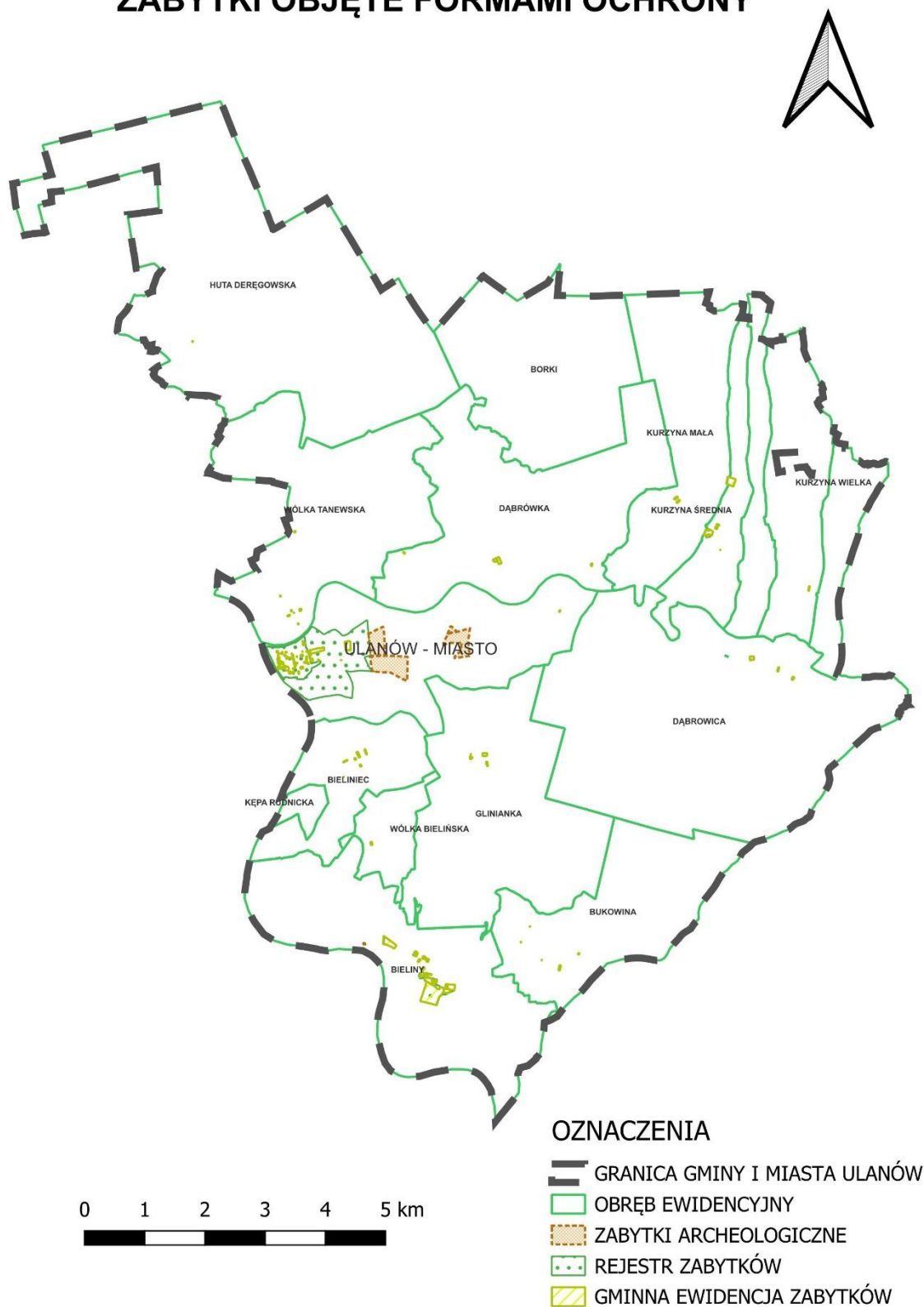
Obiekt	Nr wpisu	Data wpisu	Miasto	Stanowisko
Cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich	C-50	22.12.1969 r.	Bieliny	Nr 1
Cmentarzysko kultury łużyckiej	C-81	17.12.1969 r.	Ulanów	Nr 1
Domniemane cmentarzysko kurhanowe	C-84	22.06.1993 r.	Ulanów	Nr 29
Cmentarzysko kurhanowe	C-72	22.06.1993 r.	Ulanów	Nr 30
Domniemane cmentarzysko kurhanowe	C-83	22.06.1993 r.	Ulanów	Nr 31

Poniższe dane nie stanowią prezentacji graficznej obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, dlatego też:

- nie wszystkie stanowiska archeologiczne zostały wskazane w części graficznej uzasadnienia,
- obiekty objęte rejestrem zabytków oraz ujęte w ewidencji zabytków zostały uwidocznione (orientacyjnie) w części graficznej planu ogólnego.

Określając strefy planistyczne planu ogólnego gminy uwzględniono w szczególności zabytki objęte formami ochrony zabytków oraz ujęte w ewidencji zabytków. Natomiast z uwagi na brak konkretnych lokalizacji stanowisk archeologicznych (brak właściwych danych wektorowych) nie wszystkie zostały wskazane w części graficznej uzasadnienia, gdyż nieprecyzyjna lokalizacja może w przyszłości skutkować brakiem ochrony tych stanowisk. Dodatkowo wysokość zabudowy w strefach ochrony konserwatorskiej zostanie ograniczona na etapie mpzp lub decyzji o warunkach zabudowy.

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY



5.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicy miejscowości Kurzyna Wielka znajduje się teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Teren został wyłączony z granicy opracowania planu ogólnego gminy. W sąsiedztwie terenów o ile była taka możliwość wyznaczono strefę otwartą. W sąsiedztwie wyznaczono również strefy SJ. Sposób zagospodarowania terenu wyznaczony zostanie na etapie mpzp lub decyzji o warunkach zabudowy.

W granicy miejscowości: Huta Deręgowska, Borki, Kurzyna Mała, Kurzyna Średnia i Kurzyna Wielka znajduje się linia kolejowa stanowiące tereny zamknięte kolejowe.

Teren linii kolejowych oznaczony został symbolem 7SK



Powyższe dane stanowią prezentację graficzną obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania i zostały uwzględnione w części graficznej uzasadnienia.

5.11. Obszary ograniczonego użytkowania

Teren gminy znajduje się w zasięgu stref MRT 07 (w przedziale wysokości od 0 do 549m) oraz EP TR 501 (w przedziale wysokości od 0m do 6858m) powodujące ograniczenia w wysokości zabudowy.

W granicy gminy wysokość zabudowy ustalona w planie ogólnym nie przekracza 70m. Nie dopuszczono również budowy elektrowni wiatrowych, które mogłyby stanowić przeszkody lotnicze. Natomiast maszty telekomunikacyjne oraz inne urządzenia będą lokalizowane na podstawie mpzp lub decyzji o warunkach zabudowy.

Obszarami ograniczonego użytkowania w granicy Miasta i Gminy Ulanów są strefy od cmentarzy.

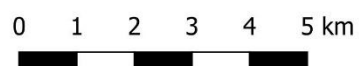
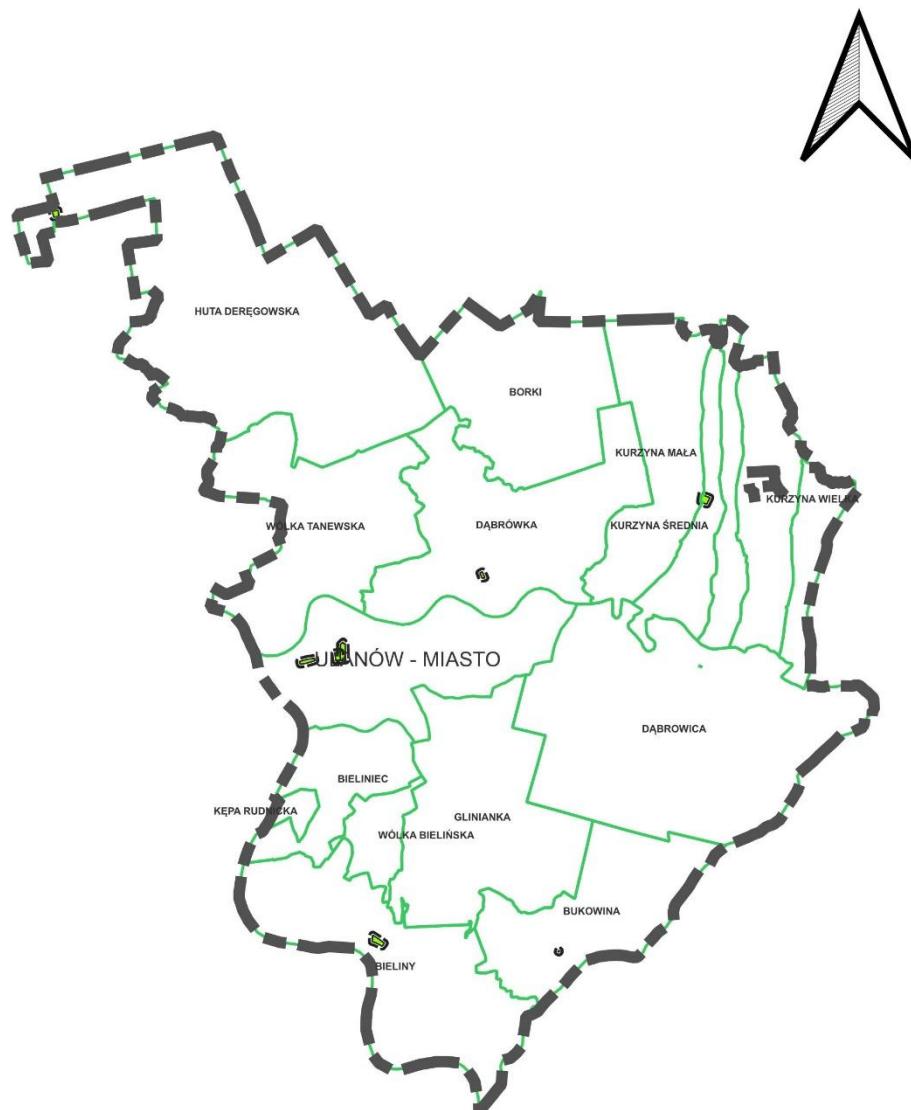
W granicy stref 50 od cmentarza czynnego wskazano strefę SO, SU, SJ, SP, SW, SN, SI z uwagi na istniejącą zabudowę.

Zgodnie z pismem CWCR Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie z dnia 07.05.2026 r. planowane jest powołanie komisji do ustalenia strefy ochronnej dla terenu zamkniętego w m. Kurzyna Wielka co będzie wiązać się z wprowadzeniem dodatkowych ograniczeń dot. zagospodarowania.

W granicy gminy znajdują się 4 zlikwidowane odwierty dla których ustanowiona została strefa ochronna o promieniu 5m.

W granicy ww. strefy obowiązuje zakaz zabudowy.

CMENTARZE



oznaczenia

- GRANICA GMINY I MIASTA ULANÓW
- OBREB EWIDENCYJNY
- STREFA 50M OD CMĘTARZA
- CMĘTARZ

W Planie Ogólnym zaproponowano poszerzenie cmentarza w strefie 8SC w sąsiedztwie istniejącego i projektowanego cmentarza.

Wyznaczenie strefy SC nie oznacza faktycznego zagospodarowania terenu pod cmentarz. Ustalenie przeznaczenia terenu pod cmentarz nastąpi w mpzp jeżeli zajdzie potrzeba rozszerzenia cmentarza po przeprowadzeniu odpowiednich badań i procedur.

W sąsiedztwie terenów cmentarzy czynnych nie wyznaczono nowych terenów pod strefę wielofunkcyjną, z wyłączeniem terenów już zainwestowanych. W terenach 50m od istniejącego cmentarza nie poszerzano obszaru uzupełnienia zabudowy (pozostawiono obszar uzupełniania zabudowy – początkowy z uwagi na brak potrzeby uzyskania zgody rolnej na klasie I-III). Natomiast zabudowę w strefie 50 i 150m od cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie uwzględniając zakaz zabudowy.

Ustalenie przeznaczenia terenu pod cmentarz nastąpi w mpzp jeżeli zajdzie taka potrzeba po przeprowadzeniu odpowiednich badań i procedur.

W granicy stref 50 od cmentarza czynnego wskazano strefę SO, SU, SJ, SP, SW, SN, SI z uwagi na istniejącą zabudowę.

5.12. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

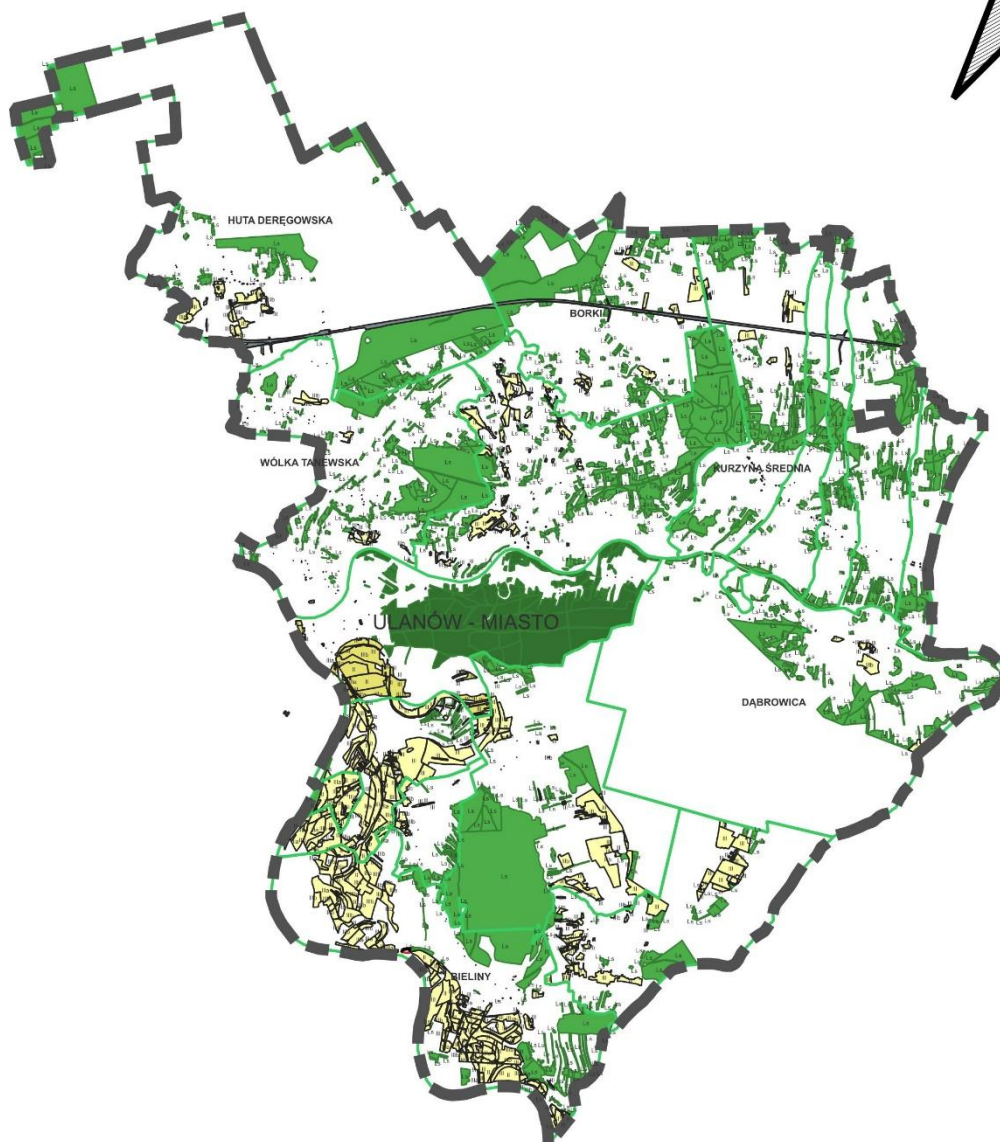
Grunty rolne chronione na terenie gminy Ulanów to grunty rolne klasy II, III i stanowią około 13% powierzchni użytków rolnych. Na terenie gminy występują tereny zalesione i jest ich około 40,2% powierzchni gminy.

Oznaczenia w części graficznej uzasadnienia gmina lasy czy gmina gleby klasy I-III oraz miasto lasy lub miasto gleby klasy I-III oznacza, że grunty rolne lub leśne znajdują się w granicy administracyjnej miasta lub gminy (oznaczenia te nie stanowią o własności).

W Planie Ogólnym wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę grunty rolne, w szczególności klasy I-III oraz tereny lasu i ograniczono tam możliwość zabudowy. Niemniej jednak, z uwagi na potrzeby rozwoju gminy wyznaczono strefy SJ, SZ SU na gruntach klasy I-III. Obszar uzupełniania zabudowy wyznaczono uwzględniając rozporządzenie w tym zakresie.

Strefy SJ wyznaczone zostały na obecnych terenach Br z uwagi na potrzeby lokalne zgodne z realizacją bieżącej polityki gminy.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ LASY



OZNACZENIA

-  GRANICA GMINY I MIASTA ULANÓW
-  OBRĘB EWIDENCYJNY
-  MIASTO GLEBY KLASY I-III
-  MIASTO LASY
-  GMINA GLEBY KLASY I-III
-  GMINA LASY

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

Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna spełnia bardzo ważną rolę na terenie gminy, służy przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb oświatowych, edukacyjnych, kulturalnych, sportowych oraz z zakresu zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców gminy. Do infrastruktury społecznej można zaliczyć placówki oświatowe, placówki kultury, ośrodek pomocy społecznej, kluby sportowe.

Na terenie gminy Ulanów funkcjonują następujące placówki oświatowe:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Ulanowie,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Kurzynie Średniej,
- Publiczna Szkoła podstawowa w Wólce Tanewskiej,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Bielinach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Dąbrówce.

Ogółem do placówek oświatowych na terenie gminy Ulanów w roku szkolnym 2024/2025 uczęszczało 682 dzieci, w tym:

- do oddziałów przedszkolnych 188 dzieci,
- do oddziałów w szkołach podstawowych 494 uczniów.

Baza lokalowa jaką dysponują jednostki oświatowe obejmuje łącznie 7 obiektów: 2 w Ulanowie – szkoła wraz z halą sportową i przedszkole, 1 w Wólce Tanewskiej – szkoła z salą gimnastyczną, 1 w Kurzynie Średniej – szkoła podstawowa z halą gimnastyczną, 2 w Dąbrówkach – szkoła i budynek dla zerówki, 1 w Bielinach – szkoła z salą gimnastyczną.

Na terenie gminy w miejscowości Ulanów funkcjonuje Ośrodek Pomocy Społecznej, który realizuje zadania z obszaru pomocy społecznej, świadczeń rodzinnych, pomocy osobom uprawnionym do alimentów, karty dużej rodziny, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej, przeciwdziałania przemocy w rodzinie, ustawy za życiem, pomocy dla cudzoziemców.

W 2024 r. z pomocy i wsparcia w gminie Ulanów w ramach pomocy społecznej skorzystało 153 osoby.

W Ośrodku Pomocy Społecznej siedzibę ma także Zespół Interdyscyplinarny ds. Przeciwdziałania Przemocy Domowej.

W zasobie mieszkaniowym gminy Ulanów w roku 2024 znajdowało się 16 mieszkań komunalnych (w tym 23 lokale mieszkalne) i 8 mieszkań socjalnych. Lokale mieszkalne znajdują się w Ulanowie (18 lokali) oraz w Bielinach (5 lokali), lokale socjalne w Ulanowie (8 lokali).

W ramach działalności kulturalnej na terenie gminy Ulanów działa Gminne Centrum Kultury, które koordynuje działalność gminnych instytucji kultury. W jego skład wchodzi również biblioteki. Gminne Centrum Kultury zarządza również zespołem dworsko-parkowym w Bielinach, Muzeum Flisactwa Polskiego oraz Muzeum Rzeźby Andrzeja Pityńskiego.

Do działań Gminnego Centrum Kultury w Ulanowie należy prowadzenie Miejskiej Biblioteki Publicznej w Ulanowie oraz Bibliotek Filialnych: w Bielinach, w Kurzynie Średniej, w Wólce Tanewskiej i w Gliniance. Ogólna liczba czytelników zarejestrowanych na terenie gminy w 2024 r. wyniosła 203 osoby, a liczna wypożyczeni wyniosła 2 216 woluminów.

Gminne Centrum Kultury w Ulanowie prowadzi działalność w zakresie gromadzenia i eksponowania pamiątek i eksponatów związanych z dziedzictwem kulturowym regionu,

w tym m.in. w zakresie flisactwa w mieście Ulanów przy ul. Rynek, a także prowadzi działalność w zakresie dzieł mistrza Andrzeja Pityńskiego w budynku mieszczącym się w mieście Ulanów przy ul. Bielinieckiej.

Przez cały okres 2024 r. aktywnie działał zespół dworsko-parkowy w Bielinach, gdzie odbywały się przedsięwzięcia kulturalno-edukacyjne m.in. warsztaty, koncerty, spotkania, pokazy i wystawy.

Na terenie gminy Ulanów prowadzona jest również działalność w zakresie zaspakajania potrzeb sportowych. Działają następujące kluby sportowe:

- Miejsko-Gminny Klub Sportowy „Retman” w Ulanowie,
- Klub Piłkarski „Tanew” w Wólce Tanewskiej,
- Stowarzyszenie Klub Sportowy „Orzeł” w Gliniance,
- Wiejski Klub Sportowy Kurzyna,
- Katolicki Klub Sportowy „Milenium” Bieliny,
- Uczniowski Klub Sportowy „Tęcza”,
- Uczniowski Klub Sportowy „Flisak” w Ulanowie.

Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Ulanów wszystkie miejscowości są zводociągowane. Całą gminę obsługuje jedna stacja uzdatniania wody. Długość sieci wodociągowej na terenie gminy wynosi 119,9 km.

Kanalizację sanitarną posiadają wszystkie miejscowości gminy. Brak kanalizacji jest jedynie w nielicznych przysiółkach niektórych miejscowości z uwagi na zlokalizowanie ich z dala od głównych sieci kanalizacyjnych. Na bieżąco gmina czyni starania aby doprowadzić sieć kanalizacyjną do brakujących miejsc oraz sukcesywnie uzbrajać tereny, na których budowane są nowe domy. Długość sieci kanalizacyjnej na terenie gminy wynosi 151,9 km.

Sieć gazowa na terenie gminy Ulanów jest dostępna poza sołectwami Borki i Dąbrowica. Dostęp do gazu ziemnego realizowany jest z sieci zarządzanej przez Podkarpacką Spółkę Gazownictwa.

Infrastruktura drogowa

Sieć drogowa na terenie gminy Ulanów jest dobrze rozwinięta. Przez północną część gminy przebiega droga ekspresowa S-19 łącząca Rzeszów z Lublinem. Przez centralną część gminy przebiega również droga wojewódzka 858 Zarzecze-Szczebrzeszyn. Sieć dróg na terenie gminy uzupełniają drogi powiatowe oraz drogi gminne – miejskie i wiejskie.

Dzięki dobrze rozwiniętej sieci dróg gmina Ulanów i jej mieszkańcy posiadają dogodne połączenia komunikacyjne z sąsiednimi miastami i dużymi aglomeracjami miejskimi, czyli Rzeszowem i Lublinem. W związku z pozyskaniem w ostatnich latach środków zewnętrznych i prowadzonymi inwestycjami w infrastrukturę drogową jakość techniczna dróg na terenie gminy jest na chwilę obecną bardzo dobra.

5.14. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobraz priorytetowy

Na terenie gminy i miasta Ulanów nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych, natomiast zidentyfikowano krajobrazy o kodzie:

18-512.46-05, 18-512.46-09, 18-512.46-25, 18-512.46-46, 18-512.46-79, 18-512.46-90, 18-512.46-95, 18-512.46-A6, 18-512.46-B9, 18-512.46-C3, 18-512.46-C5, 18-512.47-01, 18-512.47-03, 18-512.47-04, 18-512.47-05, 18-512.47-06, 18-512.47-07, 18-512.47-14, 18-512.47-15, 18-512.47-20, 18-512.47-23, 18-512.47-27, 18-512.47-32, 18-512.49-09, 18-512.49-47, 18-512.49-57, 18-512.49-58, 18-512.49-96, 18-512.49-99.

5.15. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W oparciu o przeprowadzone analizy stanu i funkcjonowania środowiska oraz jego predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, dokonano oceny możliwości rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, rolniczej, turystycznej, rekreacyjnej, wypoczynkowej, usługowej i produkcyjnej.

Wskazując obszary realizacji poszczególnych funkcji wynikające z przydatności terenu, wzięto pod uwagę istotne ograniczenia środowiskowe, a więc formy ochrony środowiska wynikające z przepisów ustawy O ochronie przyrody, O ochronie środowiska, O ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Uwarunkowania wynikające z ustawy O ochronie przyrody stwarzają w obszarze gminy bariery przyrodnicze i prawne. W oparciu o przeprowadzoną analizę uwarunkowań i ograniczeń, wskazano:

Tereny predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych oraz działalności rolniczej.

Tereny występowania cennych przyrodniczo elementów środowiska, tereny upraw rolnych, lasy, doliny rzeczne, rozległe starorzecza i mokradła stanowiące tereny otwarte o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych powinny zachować i nadal pełnić funkcję przyrodniczą w obszarze gminy. Dokonana analiza i ocena środowiska potwierdziła fakt, że znaczna część obszaru gminy cechuje się walorami przyrodniczymi, które predystynują go dla kształtowania jako dominującej funkcji przyrodniczej. Są to obszary dolin Sanu i Tanwi. W ich dolinach występują liczne starorzecza, bogate ekosystemy łąkowe oraz łągi wierzbowo-topolowe, stanowiące największą wartość przyrodniczą. Występująca w ich terenach flora i fauna cechuje się znacznym bogactwem gatunków. Obszary dolin Sanu i Tanwi cechują się znacznym bogactwem ornitofauny.

W rozległej dolinie Sanu dominują tereny rolnicze, których bazę stanowią gleby o wysokich wartościach bonitacyjnych, urozmaicone mozaiką siedlisk przyrodniczych w terenach starorzeczy.

W obszarze doliny Tanwi zachowany został naturalny charakter rzeki, której towarzyszą siedliska nadrzeczne objęte ochroną, wilgotne łąki oraz bory bagienne.

Wspomniane wyżej doliny rzeczne z uwagi na wysokie wartości przyrodnicze włączone zostały do sieci obszarów Natura 2000. Zaznaczyć należy, że pełnią funkcję korytarzy przyrodniczo-klimatycznych o znaczeniu regionalnym (San) i lokalnym (Tanew). Stanowią tereny otwarte, w obszarze których procesy przyrodnicze, w tym wymiana genów i gatunków mogą trwać bez zakłóceń. Dla zachowania tych procesów, obszary dolin Sanu i Tanwi, należy pozostawić bez zmiany użytkowania. Obszary te z uwagi na wartości przyrodnicze i morfologiczne stanowią o atrakcyjności w walorach krajobrazowych gminy. Ponadto cechują się korzystnym wpływem na topoklimat obszarów sąsiadujących.

Tereny predysponowane dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej), zagrodowej oraz funkcji rolniczej.

Ocena i wyznaczenie terenów dla rozwoju budownictwa w poszczególnych miejscowościach jest wynikiem aktualnych potrzeb w tym zakresie.

Oceniając tereny dla zabudowy, zwrócono uwagę na fakt ograniczenia jej rozprzestrzeniania się poprzez wykorzystanie wolnych terenów w istniejących zespołach zabudowy oraz wykorzystanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Wskazaniem jest dążenie do powstawania zwartej zabudowy, bez jej nadmiernego rozpraszania. Takie podejście pozwala na zmniejszenie kosztów wyposażania terenów w sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie ich

skomunikowania. Wyposażenie w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, to nie tylko lepsze warunki życia dla mieszkańców, ale równocześnie ochrona środowiska. Charakter ukształtowania terenów i ich morfologia pozwalają na kształtowanie zespołów zwartej zabudowy.

Warunki gruntowo-wodne w obszarze Równiny Biłgorajskiej – północne obszary gminy, ocenia się jako korzystne dla posadowienia budynków. Są to tereny nie wymagające prac niwelacyjnych, nie stwierdzono występowania procesów osuwiskowych. Natomiast nie są to tereny korzystne dla rolnictwa, z uwagi na przeważające gleby klasy V i VI. Uprawy wymagają znacznych nakładów finansowych, a osiągnięte efekty są raczej mierne.

W południowych obszarach gminy, korzystnymi dla zabudowy są tereny w granicach Płaskowyżu Tarnogrodzkiego. Z uwagi na rozległe tereny leśne, w tej części gminy wielkość terenów wskazanych dla rozwoju zabudowy jest ograniczona. Znaczna część południowych obszarów gminy, zlokalizowana jest w mezoregionie Dolina Dolnego Sanu, w którym dominują tereny o niekorzystnych warunkach klimatu lokalnego, podłoże których budują namuły i torfy, a wody gruntowe występują na powierzchni lub bardzo płytko.

Fragmentarycznie, na terasie nadzalewowej, funkcjonuje zabudowa, w tym zabudowa zagrodowa. Występujące tu mady oceniane są jako gleby II i III klasy, o dobrych właściwościach dla upraw rolnych. Ograniczeniem dla rozwoju zabudowy, w tej części gminy, są nie tylko bardzo dobre gleby, ale niekorzystne, w znacznej części warunki gruntowo-wodne, mało korzystne warunki topoklimatu, ale także położenie tej części gminy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto jak już wspomniano, tereny doliny Sanu zostały objęte ochroną i włączone do sieci obszarów Natura 2000 PLH180020 „Dolina Dolnego Sanu”.

Tereny predysponowane dla rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjno-wypoczynkowej.

Warunki przyrodnicze pozwalają wykorzystać naturalne walory terenów, promować turystykę pieszą i rowerową, z równoczesnym rozwojem bazy służącej tej formie wypoczynku, w postaci zabudowy agroturystycznej, kempingów i hoteli. Na obszarze gminy zrealizowano w ostatnich latach sieć dróg rowerowych, w większości w terenach leśnych, po których poruszać się można w bezpieczny sposób.

W dalszym ciągu należy promować rzekę Tanew i atrakcyjne spływy kajakowe po rzece, aż do Sanu. W nawiązaniu do wielowiekowej tradycji Ulanowa jako centrum flisackiego, gmina powinna rozwijać spływy galarami dla turystów. Ulanów ma szansę stać się centrum tego rodzaju formy rekreacji, co wymaga odpowiedniego zaplecza. Przy czym należy podkreślić jego atrakcyjne położenie na wyniesionym terenie, w otoczeniu dwóch urokliwych rzek.

Wykorzystując sieć dróg rowerowych można podziwiać zabytki architektury drewnianej, zarówno na terenie miasta, jak i na obszarze gminy. Dążąc do rozwoju bazy dla różnych form wypoczynku, nie można zaniechać działań mających na celu utrzymanie i ochronę ekosystemów o znaczących walorach przyrody.

Tereny predysponowane dla lokalizacji usług i produkcji.

W obszarze gminy Ulanów funkcjonują niewielkie firmy z zakresu usług i handlu.

Z uwagi na znaczne powierzchnie gminy objęte ochroną, a mianowicie: obszary Natura 2000 – Dolina Dolnego Sanu i Dolina Dolnej Tanwi oraz powierzchniowo dużego terenu obejmującego swym zasięgiem niemal całą część północną gminy, stanowiącego otulinę Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”, lokalizacja przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jest wykluczona. Dotyczy to również terenów położonych w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425.

W przypadku lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko występują znaczące ograniczenia. W przypadku lokalizowania przedsięwzięć w terenach objętymi ochroną, może być wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, o czym powinien zdecydować odpowiedni organ administracji.

Drobne, nieuciążliwe usługi powinny być lokalizowane w terenach zabudowy, dla zapewnienia obsługi ludności.

WNIOSKI

W zagospodarowaniu obszaru miasta i gminy Ulanów należy:

- ✓ uwzględnić ustanowione obszary Natura 2000, tj. PLH180020 „Dolina Dolnego Sanu” oraz PLH060097 „Dolina Dolnej Tanwi”;
- ✓ uwzględnić położenie północnych obszarów gminy w otulinie Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”;
- ✓ zapewnić ochronę ustanowionych użytków ekologicznych i pomników przyrody;
- ✓ uwzględnić położenie części obszaru gminy w granicach GZWP nr 425;
- ✓ w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzek Sanu i Tanwi, tj. obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- ✓ uwzględnić nieczynne odwierty poszukiwawcze z zachowaniem strefy wolnej od zabudowy o promieniu $r = 5,0$ m;
- ✓ dla zachowania dobrego stanu powietrza preferować stosowanie niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł energii cieplnej, w tym odnawialnych źródeł energii;
- ✓ występujące osuwisko w obszarze skarpy rzeki San nie stwarza zagrożenia dla terenów zabudowanych;
- ✓ dla zatrzymania wód opadowych i roztopowych wskazane lokalizowanie zbiorników małej retencji w terenach zabudowy;
- ✓ w obszarze gminy należy zakazać lokalizowanie przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- ✓ na terenie gminy nie występują tereny wymagające remediacji i rehabilitacji;
- ✓ ograniczyć przeznaczanie gleb klasy II i III na cele nierolnicze;
- ✓ w dolinie rzeki San, zachować w stanie istniejącym starorzecza i mokradła, stanowiące obszary o dużej bioróżnorodności;
- ✓ wokół czynnych cmentarzy należy zachować teren izolacji o szerokości 50 m dla zabudowy mieszkaniowej i określonego przepisami odrębnymi usług, co wynika z zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich mieszkańców gminy;
- ✓ w granicach miasta Ulanowa wskazano teren o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji nowego cmentarza. Budowa cmentarza wymaga opracowania planu miejscowego.

5.16. Dodatkowe informacje

Na terenie gminy i miasta Ulanów nie występują:

- 1) tereny i obszary górnicze,
- 2) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- 3) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- 4) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- 5) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

- 6) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- 7) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- 8) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 9) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,
- 10) gmina nie posiada strategii rozwoju gminy.