



**GMINA
KSIĘŻPOL**

Lider projektu:
Gmina Biłgoraj
ul. Kościuszki 88
23 - 400 Biłgoraj
tel.: (84) 688 28 30
www.gminabilgoraj.pl

Partnerzy:
Gmina Księżpol
ul. Biłgorajska 12
23 - 415 Księżpol
tel.: (84) 687 74 19
www.ksiezpol.pl
Gmina Miasto Biłgoraj
Plac Wolności 16
23 - 400 Biłgoraj
tel.: (84) 686 96 00
www.bilgoraj.pl



STRATEGIA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW INWESTYCYJNYCH NA OBSZARZE MIEJSKIEGO OBSZARU FUNKCJONALNEGO MIASTA BIŁGORAJ

Dokument opracowany w ramach projektu pn.: „Upowszechnienie podejścia funkcjonalnego w planowaniu przestrzennym poprzez określenie granic i kierunków rozwoju obszaru funkcjonalnego Miasta Biłgoraj”

opracowanie:

mgr inż. arch. Joanna Mużykowska nr wpisu OIU WA-436, LOIARP LB-0237
mgr inż. arch. Robert Kuryło nr wpisu OIU WA-293
mgr inż. arch. Sebastian Łuczkiwicz nr wpisu OIU WA- 417, LOIARP LB-0241

dla 

Dokument opracowany przy współfinansowaniu ze środków Unii Europejskiej – Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego przyznanych w ramach „Konkursu dotacji na działania wspierające jednostki samorządu terytorialnego w zakresie planowania miejskich obszarów funkcjonalnych” ogłoszonego przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



I. CEL I METODOLOGIA OPRACOWANIA

W nadchodzących dekadach sukces odniosą te obszary miejskie, które w możliwie najlepszy sposób wytworzą i wykorzystają swoje potencjały rozwojowe. Teza ta odnosi się zarówno do głównych ośrodków krajowych (tzw. metropolie) jak i znacznie mniejszych takich jak Biłgoraj – ośrodek powiatowy położony w południowej części województwa lubelskiego.

Jednym z głównych potencjałów rozwojowych jest atrakcyjność przestrzenna, na którą składają się między innymi: jakość zasobów mieszkaniowych, dostępność i wyposażenie terenów usługowych oraz rekreacyjno-sportowych, standardy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej czy warunki dla prowadzenia działalności gospodarczej. Dotyczy to nie tylko danego ośrodka miejskiego, ale także jego otoczenia, a zwłaszcza tych obszarów gdzie wzajemne powiązania społeczne, gospodarcze, infrastrukturalne i przestrzenne są najsilniejsze, czyli do jego obszaru funkcjonalnego.

W przypadku niniejszego opracowania głównym tematem badawczym jest przestrzeń służąca prowadzeniu działalności gospodarczej. Dostępność oraz odpowiednia jakość terenów inwestycyjnych w znacznym stopniu determinuje rozwój gospodarczy w danym obszarze. Ułatwia prowadzenie działalności lokalnemu biznesowi, a także stanowi zachętę dla inwestorów zewnętrznych. W przypadku mniejszych ośrodków, zapewnienie atrakcyjnej przestrzeni pracy wpływa także na zapewnienie stabilnych podstaw rozwojowych poprzez powstrzymanie znacznej części mieszkańców przed migracją do obszarów wielkomiejskich (zwłaszcza ludzi młodych i wykształconych).

Jest mało prawdopodobne, aby przestrzeń gospodarcza MOF Miasta Biłgoraj stała się atrakcyjna na skutek spontanicznych, nieskoordynowanych oraz często przypadkowych działań poszczególnych inwestorów. Dlatego też z racji wielofunkcyjności i wielowątkowości zachodzących procesów podlegać powinna odpowiedniemu przygotowaniu strategicznemu oraz planistycznemu. Stąd też wynika konieczność przeprowadzenia analizy funkcjonalno-przestrzennej obejmującej główne tereny inwestycyjne MOF Biłgoraj co stanowi cel główny niniejszego opracowania.

Zakłada się, że analiza przebiegać będzie dwuetapowo. W pierwszej kolejności sporządzona zostanie podstawowa charakterystyka wszystkich głównych terenów inwestycyjnych zlokalizowanych na terenie MOF Biłgoraj. Następnie wyodrębnione zostaną tereny priorytetowe o szczególnym znaczeniu dla rozwoju życia gospodarczego. Dla nich sporządzona zostanie pogłębiona analiza połączona z opracowaniem koncepcji funkcjonalno-przestrzennej. Koncepcja stanowić będzie wizję i wzorzec odnoszący się do ich przyszłego zagospodarowania i użytkowania oraz punkt wyjścia dla opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyodrębnione zostaną podstawowe jednostki funkcjonalne wraz ze wskaźnikami urbanistycznymi oraz wewnętrznym układ komunikacyjny. Ponadto dla wybranej jednostki funkcjonalnej opracowana zostanie wizualizacja pokazująca możliwy sposób zagospodarowania (z naniesionymi schematycznymi obiektami kubaturowymi wraz z zagospodarowaniem terenu, układem komunikacyjnym itd.)



miasto Biłgoraj - widok na tereny przemysłowo - usługowe przy ulicy Krzeszowskiej *



główny system komunikacyjny Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj



linia kolejowa nr 65 (LHS) oraz nr 66 *



miasto Biłgoraj; droga nr 835 (ul. Jana Pawła II) *



gmina Biłgoraj (m. Korczów); droga nr 835 *

UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE **

Łączna długość infrastruktury drogowej zlokalizowanej w MOF Biłgoraj wynosi 997,6 km. Na tę wartość składa się długość dróg trzech kategorii, tj.: dróg wojewódzkich, dróg powiatowych oraz dróg gminnych. Bezpośrednio przez teren MOF Biłgoraj nie przebiega żadna droga krajowa. Najbliżej zlokalizowaną drogą tej kategorii jest droga nr 74 przebiegająca przez teren gminy miejsko-wiejskiej Frampol położonej na północ od badanego obszaru funkcjonalnego. Łączy ona Janów Lubelski z Zamościem i przejściem granicznym z Ukrainą w Zosinie. Jest to jednocześnie jedyna droga krajowa przebiegająca przez teren powiatu biłgorajskiego.

Dla obsługi komunikacyjnej MOF Biłgoraj największe znaczenie posiadają przebiegające przez obszar drogi wojewódzkie (o łącznej długości 55,6 km):

- droga nr 835 – jest to najdłuższa licząca 220 km w Polsce droga wojewódzka biegnąca z północy na południe. Przechodzi przez wszystkie trzy gminy miejskiego obszaru funkcjonalnego łącząc stolicę województwa lubelskiego (Lublin) z miastami województwa podkarpackiego (Przeworskiem, Przemyślem i Sanokiem).
- droga nr 853 – jest to droga wojewódzka o długości 52 km biegnąca od zachodu na wschód łącząca Biłgoraj z Tomaszowem Lubelskim. Łączy ona drogę wojewódzką nr 835 z drogą nr 849 przebiegającą przez gminę miejsko-wiejską Józefów. Na terenie MOF droga przechodzi głównie przez gminę Biłgoraj. Bardzo krótki początkowy odcinek drogi przebiega również przez teren gminy Księżpól.
- droga nr 858 – droga wojewódzka o długości ponad 76 km biegnąca od wschodu na zachód. Łączy ona Szczepietyn w województwie lubelskim z Zarzeczem w województwie podkarpackim. Jest to łącznik pomiędzy Zamościem, Biłgorajem i Stalową Wolą. Na terenie MOF Biłgoraj przebiega przez miasto i gminę Biłgoraj.

Kolejną kategorią dróg są drogi powiatowe, których łączna długość wynosi 203 km. Najwięcej, bo aż 102 km dróg powiatowych posiada gmina wiejska Biłgoraj, 52 km dróg (w tym 3 km dróg nieutwardzonych) gmina Księżpól, natomiast 49 km - miasto Biłgoraj. Drogi gminne na terenie MOF osiągnęły łączną długość 739 km. Najdłuższą sieć dróg gminnych posiada podobnie jak w poprzednich przypadkach gmina wiejska Biłgoraj - 682 km, następnie gmina Księżpól - 34 km (w tym 9 km dróg nieutwardzonych) oraz miasto Biłgoraj - 23 km (2,5 km dróg nieutwardzonych).

Z wszystkich wymienionych dróg najważniejsze znaczenie posiada droga nr 835 (klasa GP i G). Stanowi ona „kręgosłup” MOF Biłgoraj z racji tego, że na jej przebiegu (bądź w bezpośrednim sąsiedztwie) zlokalizowane są najważniejsze elementy jego struktury przestrzennej – funkcjonalnej. Droga ta zapewnia połączenie na kierunku: Lublin - Biłgoraj - Przeworsk - Przemyśl - Medyka - Ukraina (Lwów). Jako że w dużej mierze obsługuje ona ruch tranzytowy (przejścia graniczne z Ukrainą i Słowacją) to jest ona nadmiernie eksploatowana (zwłaszcza przez tiry i inne samochody ciężarowe). Ze względu na jej znaczenie w systemie komunikacyjnym regionu obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego województwa wnioskuję o podwyższenie kategorii drogi na drogę krajową. Pomimo, że droga ta podlega systematycznej odcinkowej modernizacji (poszerzenie jezdni, realizacja poboczy, wzmocnienie nawierzchni) to generalnie jej stan techniczny oraz parametry można uznać za niezadowalające.

Sieć kolejową MOF Biłgoraj stanowi jedna linia kolejowa o zasięgu regionalnym oznaczona nr 66, która przebiega przez miasto i gminę Biłgoraj (długość sieci kolejowej wynosi ok. 20 km). Jest to linia dwutorowa zelektryfikowana normalnotorowa łącząca stację Zwierzyniec Towarowy ze stacją Stalowa Wola Południe. Obecnie jedynym pociągiem osobowym kursującym po linii jest skład TLK relacji Zamość – Biłgoraj – Stalowa Wola – Rzeszów – Tarnów – Kraków – Katowice – Wrocław – Poznań. Zatrzymuje się on na linii 66 w miejscowościach Biłgoraj oraz Tereszpól. Równoległe z linią 66 przez MOF Biłgoraj przebiega linia hutnicza szerokotorowa (LHS) nr 65 niezelektryfikowana, jednotorowa, przebiegająca od kolejowego przejścia granicznego w Hrubieszowie do stacji kolejowej Stawków LHS. Linia kolejowa nr 65 jest najdłuższą szerokotorową linią kolejową w Polsce. Jej długość od granicy państwa do stacji towarowej w Sławkowie wynosi 394,6 km. Łączna długość torów na linii wynosi 524,3 km i jest najdalej wysuniętą na zachód Europą linią o rozstawie toru 1520 mm.

Kluczowym przedsięwzięciem mającym na celu poprawę i rozwój infrastruktury komunikacyjnej obszaru oraz wzmocnienie powiązań komunikacyjnych i poprawę bezpieczeństwa ruchu w MOF Biłgoraj jest realizacja zachodniej obwodnicy miasta i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 835. Jest to inwestycja o kluczowym znaczeniu dla rozwoju całego obszaru. Obecna sytuacja gdzie cały ruch tranzytowy, zwłaszcza do przejść granicznych z Ukrainą i Słowacją, przebiega przez miejskie tereny zurbanizowane powoduje znaczne ryzyko kolizji i wypadków, przyspiesza zużycie i tak już nadmiernie obciążonej sieci drogowej oraz powoduje zanieczyszczenie środowiska. Realizacja obwodnicy miasta, która przebiegać ma po zachodniej granicy miasta na styku z gminą Biłgoraj, w radykalnym stopniu poprawi istniejący stan rzeczy. Obwodnica przejmie ruch tranzytowy z miasta odciążając układ drogowy miasta oraz poprawi obsługę komunikacyjną całego obszaru (zarówno w powiązaniach wewnętrznych jak i zewnętrznych). Stanowić ona także będzie ruszt funkcjonalno-przestrzenny dla nowych terenów inwestycyjnych. Planowana obwodnica będzie drogą jednojezdniową o dwóch pasach ruchu klasy GP o łącznej długości ok. 11,5 km. Wrz z budową obwodnicy planowana jest budowa zjazdów, dróg serwisowych oraz ścieżek rowerowych.

* źródło danych: Urząd Gminy Biłgoraj
 ** źródło danych: Strategia Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj – dokument ramowy, Eurocompass, 2014 r.

PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ POZAROLNICZA *

Na tle województwa lubelskiego MOF Biłgoraj charakteryzuje się relatywnie dobrze rozwiniętą przedsiębiorczością pozarolniczą. Poza indywidualnymi gospodarstwami rolnymi, w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Miasta Biłgoraj w 2012 roku zlokalizowanych było ponad 4,2 tys. podmiotów gospodarki narodowej (co stanowi 2,5% podmiotów gospodarczych województwa lubelskiego), z czego prawie 79% to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (3 350 podmiotów). Najwięcej podmiotów gospodarczych zlokalizowanych było w mieście Biłgoraj (niecałe 3 tys.), natomiast najmniej w gminie Księżpól (431 podmiotów). Wśród podmiotów gospodarki narodowej na terenie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj przeważały podmioty sektora prywatnego stanowiące ponad 95% wszystkich podmiotów gospodarczych obszaru. Biorąc pod uwagę podmioty gospodarcze według Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007 i rodzajów działalności można zaobserwować, że w 2012 roku podmioty gospodarcze zajmujące się przemysłem i budownictwem stanowiły ponad 26% wszystkich podmiotów, natomiast podmioty zajmujące się rolnictwem, leśnictwem i rybactwem stanowiły niewiele, bo niecałe 2%. Na obszarze MOF Biłgoraj działają 44 przedsiębiorstwa zajmujące się produkcją mebli (PKD 2007 sekcja C, dział 31) oraz 186 firm zajmujących się produkcją wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania (PKD2007 sekcja C, dział 16). Podmioty te w porównaniu do sytuacji w województwie stanowią odpowiednio 4,6% i 8,8% podmiotów w regionie.

Znakiem rozpoznawczym gospodarki MOF jest niewątpliwie przemysł drzewny. Najbardziej znane to:

- Black Red White S.A. - jest to największa polska grupa meblarska, producent i dystrybutor mebli oraz artykułów wyposażenia wnętrz. W skład Grupy Kapitałowej wchodzi BLACK RED WHITE S.A. i 22 spółki zależne, w tym 11 podmiotów zagranicznych zlokalizowanych na Ukrainie, Białorusi, Słowacji, Węgrzech, w Rosji oraz Bośni i Hercegowinie. Działalność produkcyjna na rzecz Black Red White prowadzona jest w 21 zakładach produkcyjnych w Polsce i za granicą. Black Red White zatrudnia łącznie ponad 11 tys. pracowników. Siedziba firmy BLACK RED WHITE S.A. w Biłgoraju zlokalizowana jest na terenie miasta Biłgoraj przy ul. Krzeszowskiej 63.
- Model Opakowania Sp. z o.o. - jest jednym z najnowocześniejszych zakładów produkujących tekturę falistą w Polsce działającym od 1998 roku. Jest jedną z najbardziej dynamicznie rozwijających się spółek w branży opakowaniowej, oferuje pełny zakres zastosowań i rozwiązań opakowaniowych. Model Opakowania Sp. z o.o. zlokalizowany jest w mieście Biłgoraj przy ul. Szwajcarskiej 1, zatrudnia łącznie ponad 280 osób. Przedsiębiorstwo sponsoruje i wspomaga wiele działań podejmowanych w mieście Biłgoraj wpływając na poprawę życia społeczności lokalnej.
- POL-SKONE Sp. z o.o. - przedsiębiorstwo zajmujące się produkcją stolarki budowlanej. Jest liderem sprzedaży drzwi i okien drewnianych w Polsce. W trzech zakładach zlokalizowanych na terenie województwa lubelskiego, tj. w Biłgoraju, Lublinie oraz w Niemcach zatrudnia łącznie ponad 900 wysoko wykwalifikowanych pracowników. Zakład produkcyjny w Biłgoraju zlokalizowany jest przy ul. Zamojskiej 165. Firma produkuje drzwi wewnętrzne, drzwi techniczne, drzwi zewnętrzne, okna drewniane, ościeżnice, listwy drzwiowe i przypodłogowe a także okiennice, spełniając przy tym najwyższe standardy jakościowe i środowiskowe na rynku. Przedsiębiorstwo odgrywa bardzo dużą rolę w funkcjonowaniu lokalnej gospodarki oraz angażuje się w życie społeczności lokalnej, uczestnicząc w ważnych społecznie projektach

TABELA NR 2 – ZESTAWIENIE ŚREDNICH I DUŻYCH ZAKŁADÓW PRODUKCYJNYCH ZLOKALIZOWANYCH NA TERENIE MOF MIASTA BIŁGORAJ

ŚREDNIE PRZEDSIĘBIORSTWA (zatrudnienie od 50 do 249 pracowników)			
lp	lokalizacja	nazwa przedsiębiorstwa	charakter wykonywanej działalności
1	miasto Biłgoraj	Zakład Metalowy Sp. J. w Biłgoraju	produkcja łańcuchów
2	miasto Biłgoraj	Kapica Market	produkcja odzieży
3	miasto Biłgoraj	PPH MISA-W	przetwórstwo mięsne
4	miasto Biłgoraj	Spółdzielnia Inwalidów PROMIEN	produkcja odzieży
5	miasto Biłgoraj	ZPHUFORST	produkcja mebli
6	miasto Biłgoraj	AIP Sp. j.	produkcja mebli
7	miasto Biłgoraj	MK – Mebel Sp. j.	produkcja mebli
8	miasto Biłgoraj	Mostostal Met	produkcja wyrobów metalurgicznych
9	miasto Biłgoraj	MEWA Spółka Akcyjna	produkcja odzieży
10	gmina Księżpól	Leier Markowicz SA	produkcja materiałów budowlanych
11	gmina Księżpól	Masarnia B.J. Nieścior	przetwórstwo mięsne
DUŻE PRZEDSIĘBIORSTWA (zatrudnienie od 250 pracowników)			
lp	lokalizacja	nazwa przedsiębiorstwa	charakter wykonywanej działalności
1	miasto Biłgoraj	Black Red White S.A.	produkcja mebli
2	miasto Biłgoraj	Model Opakowania Sp. z o.o.	produkcja opakowań
3	miasto Biłgoraj	PoL-Skone Sp. z o.o.	produkcja stolarki budowlanej
4	miasto Biłgoraj	PPHUWOFAM	produkcja mebli
5	gmina Biłgoraj	„AMBRA” S.A.	produkcja, import, dystrybucja win

* źródło danych: Strategia Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj – dokument ramowy, Eurocompass, 2014 r.

WIZJA I MISJA ROZWOJU ORAZ OBSZARY STRATEGICZNE MOF BIŁGORAJ **

Pelen opis wizji i misji rozwoju obszarów strategicznych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj zawarty jest *Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj – dokument ramowy*.

Wizja formułuje stan docelowy, do którego dążyć będzie cała wspólnota miejskiego obszaru funkcjonalnego, tj. władze samorządowe oraz partnerzy publiczni i prywatni. Ukierunkowana jest ona prognostycznie, określa cel i wyznacza kierunki działań Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj. Wizja obszaru brzmi następująco: **Miejski Obszar Funkcjonalny Miasta Biłgoraj 2020 roku widzimy jako atrakcyjny, nowoczesny, dynamicznie rozwijający się obszar z gospodarką opartą na zrównoważonym rozwoju, a także jako obszar o wysokiej jakości życia oraz wyjątkowych walorach środowiskowych.**

Realizacja wizji rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj jest wyzwaniem dla wszystkich mieszkańców, przedsiębiorców oraz pozostałych instytucji publicznych i prywatnych funkcjonujących na wskazanym obszarze. Sprawna koordynacja tego procesu i utrzymanie jego ciągłości jest głównym zadaniem władz samorządowych miasta Biłgoraj, gminy Biłgoraj i gminy Księżpól. Misja samorządów wspólna z wizją MOF Biłgoraj i określa metody, które powinny być stosowane, aby skutecznie realizować założoną wizję rozwoju. Przyjęta misja brzmi następująco: **Misją Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj jest tworzenie warunków poprawiających jakość życia mieszkańców poprzez zrównoważony rozwój lokalnej gospodarki oraz lepszą jakość i dostępność usług publicznych.**

Działania rozwojowe MOF Biłgoraj ukierunkowane na osiągnięcie sformułowanych wizji i misji koncentrują się w następujących czterech obszarach strategicznych:

- I. efektywna gospodarka
- II. czyste środowisko
- III. aktywna i zintegrowana turystyka
- IV. otwarte i aktywne społeczeństwo

Dla niniejszego opracowania najważniejszy jest pierwszy obszar: **efektywna gospodarka**, w ramach którego zdefiniowano cztery następujące cele operacyjne:

- C1. Wzrost konkurencyjności firm poprzez wdrażanie innowacyjnych rozwiązań oraz rozwój współpracy sieciowej (również w wymiarze międzynarodowym)
- C2. Rozwój strefy usług dla przedsiębiorstw oraz promocja gospodarcza
- C3. Rozwój infrastruktury technicznej zwiększającej atrakcyjność inwestycyjną i turystyczną MOF Miasta Biłgoraj
- C4. Rozwój wybranych sektorów biogospodarki poprzez lepsze wykorzystanie lokalnych zasobów i kooperację w łańcuchach wartości dodanej.

Przedmiotowe opracowanie wpisuje się w Cel nr 4: **Rozwój infrastruktury technicznej zwiększającej atrakcyjność inwestycyjną i turystyczną MOF Biłgoraj**, realizacji którego służą następujące kierunki działań:

- niwelowanie barier komunikacyjnych i architektonicznych w dostępie do usług społecznych, w szczególności dla osób niepełnosprawnych, m.in. w placówkach, ośrodkach wsparcia obiektach użyteczności publicznej,
- budowa i remont dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich,
- budowa ścieżek rowerowych,
- budowa chodników, poboczy, parkingów, placów,
- rozbudowa i remont infrastruktury kolejowej,
- rozwój infrastruktury badawczo-rozwojowej,
- uporządkowanie i przygotowanie terenów inwestycyjnych w celu nadania im nowych funkcji gospodarczych,
- uzbrojenie terenów inwestycyjnych w media,
- budowa lub modernizacja układu komunikacyjnego terenu inwestycyjnego.

Dla przedmiotowego opracowania szczególnie istotne są zwłaszcza trzy ostatnie kierunki działań jako że w pełni się w nie wpisuje i stanowi niejako „punkt wyjścia” dla dalszych prac związanych z ich realizacją. **Można zatem uznać, iż niniejsze opracowanie jest zbieżne z przyjętą wizją i misją oraz obszarami strategicznymi MOF Biłgoraj a także jest spójne ze Strategią Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Biłgoraj – dokument ramowy.**

III. ANALIZA TERENÓW INWESTYCYJNYCH MOF MIASTA BIŁGORAJ.

Miasto wraz ze swoim otoczeniem, aby zapewnić sobie podstawę dla stabilnego i zrównoważonego rozwoju, musi posiadać silną bazę ekonomiczną. Podstawą rozwoju bazy ekonomicznej są podmioty gospodarcze zakładane i rozwijane w celu osiągnięcia zysku i pomnażania kapitału. To one w zasadniczy sposób determinują potencjał ekonomiczny danej jednostki miejskiej poprzez tworzenie takich korzyści jak: miejsca pracy i dochody dla przeważającej części mieszkańców oraz wpływy podatkowe dla budżetu. To tam praktyczne kwalifikacje zawodowe zdobywa największa rzesza kadr, i to one w zasadniczym stopniu przesadzają o jakości i potencjale kapitału ludzkiego na danym terytorium.

Baza ekonomiczna miasta zależy od wszelkiego rodzaju rynkowej działalności gospodarczej, w tym głównie podmiotów prywatnych i jako taka nie może podlegać bezpośredniemu planowaniu. Można jednak wspomagać jej rozwój poprzez tworzenia korzystnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości. Działania te obejmować mogą:

- wspieranie rozwoju infrastruktury wspomagającej prowadzenie działalności gospodarczej (inkubatory przedsiębiorczości, instytucje otoczenia biznesu, agencje promocyjne i szkoleniowe itd.
- wspieranie absorpcji innowacji oraz transferu nowych technologii w lokalnej gospodarce
- stosowanie ulg i zachęt (instrumenty finansowo-prawne) w tym zwłaszcza dla nowopowstałych podmiotów gospodarczych
- przygotowanie planistyczne zapewniające rozwój optymalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszarów zurbanizowanych (w tym także terenów produkcyjno - usługowych)
- przygotowanie kompleksowo uzbrojonych oraz wyposażonych terenów dla prowadzenia działalności gospodarczej

Z punktu widzenia niniejszego opracowania najważniejsze są dwa ostatnie zagadnienia. Dostępność kompleksowo uzbrojonych i wyposażonych terenów inwestycyjnych w znacznym stopniu wpływa na rozwój przedsiębiorczości w obszarze. Ułatwia prowadzenie działalności gospodarczej dla lokalnych podmiotów, a także stanowi zachętę dla inwestorów zewnętrznych. Na atrakcyjność terenów inwestycyjnych wpływa także ich odpowiednie przygotowanie planistyczne, które umożliwi kreację efektywnych struktur przestrzennych.

W chwili obecnej na terenie MOF Miasta Biłgoraj wyodrębnić można ok. 11 głównych terenów służących prowadzeniu działalności gospodarczej o łącznej powierzchni ok 372 ha. Podstawowa charakterystyka terenów inwestycyjnych MOF Biłgoraj zamieszczona jest w Tabeli nr 3 (Plansza nr 5: Tereny Inwestycyjne MOF Miasta Biłgoraj) natomiast ich przestrzenne rozmieszczenie pokazane jest na Planszy nr 7: Tereny Inwestycyjne MOF Miasta Biłgoraj).

Najwięcej terenów zlokalizowanych jest na terenie miasta Biłgoraj (5 obszarów) i obejmują one powierzchnie ok. 372 ha (co stanowi 52% całości). Cztery z pięciu (teren nr 1,3,4,5) to tereny zainwestowane uzbrojone w infrastrukturę techniczną, w znacznej mierze pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Największy z nich (nr 1) o powierzchni ok. 85ha zlokalizowany jest w południowo - wschodniej części miasta. Zlokalizowana jest tam najbardziej znana firma z analizowanego obszaru tj. Black Red White S.A. Tereny inwestycyjne dotychczas niezainwestowane, nie uzbrojone i nie pokryte planami (teren nr 2) położone są w północno- wschodniej części miasta.

Na terenie gminy wiejskiej Biłgoraj wyodrębniono cztery obszary inwestycyjne o łącznej powierzchni ok. 146 ha (ok 39% całości). Trzy z nich to tereny zainwestowane uzbrojone w infrastrukturę techniczną, w znacznej mierze pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Najbardziej znany z nich to obszar nr 8 położony w miejscowości Wola Duża gdzie zlokalizowane jest przedsiębiorstwo AMBRA S.A. - największy producent i dystrybutor win na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej. Tereny niezainwestowane (oznaczone nr 7) o powierzchni ok.76 ha położone są w miejscowości Dąbrowica w centralnej części gminy Biłgoraj, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Biłgoraj.

W obszarze gminy wiejskiej Księżpół położne są dwa obszary inwestycyjne o łącznej powierzchni ok. 32 ha. Obydwa są niezainwestowane i nieuzbrojone (aczkolwiek w obu przypadkach przyłącza zlokalizowane są na ich granicy). Obszar oznaczony nr 10 położony jest na terenach nie zurbanizowanych (w otoczeniu terenów rolnych i lasów), natomiast obszar nr 11 położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w miejscowości Księżpół. Obydwa obszary położone są w sąsiedztwie obszarów NATURA 2000.



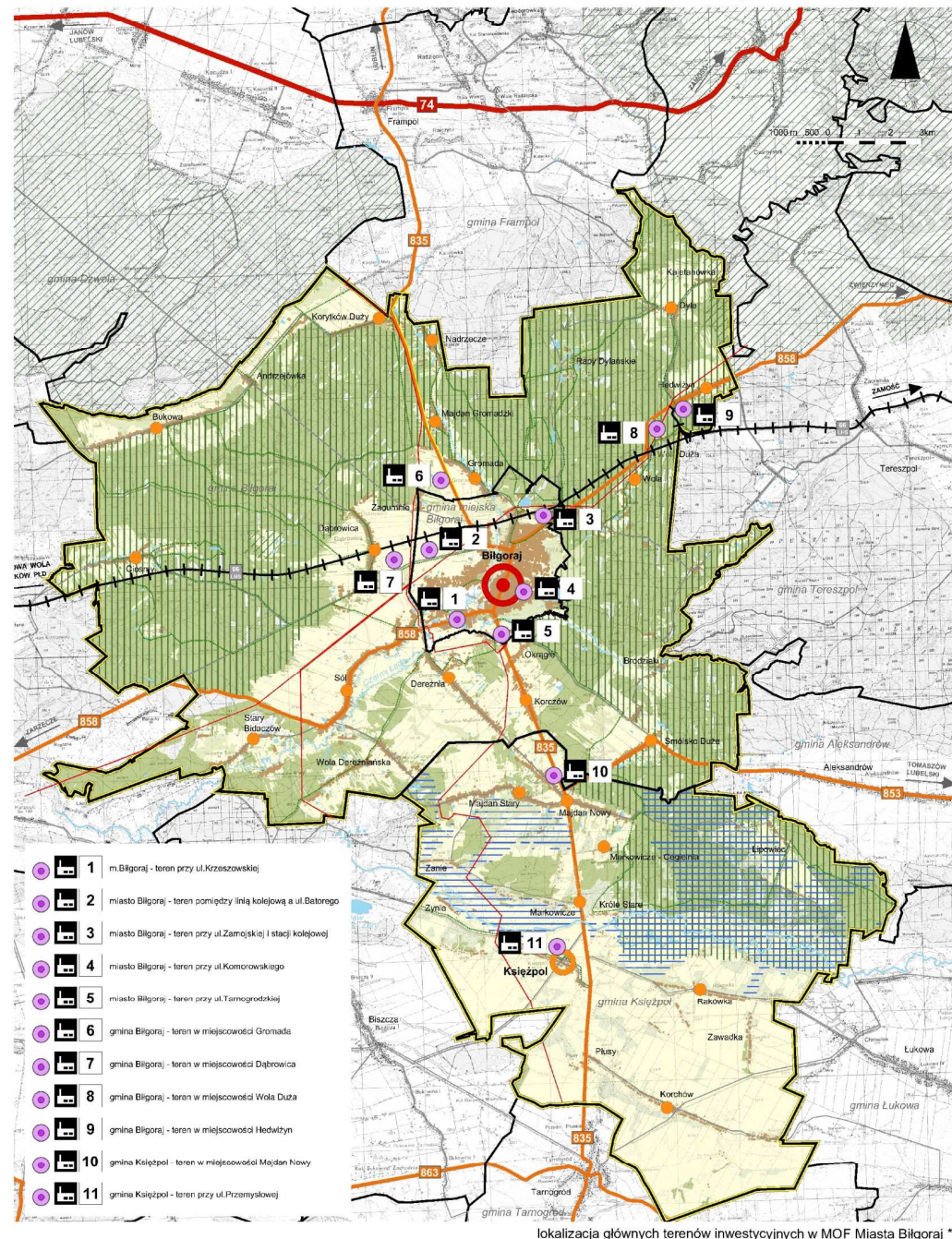
gmina Biłgoraj, Nadrzeczce
zakład drzewny Kimex Sp.j. *



miasto Biłgoraj: zabudowa przemysłowo-usługowa
przy ul.Krzyszowskiej *



gmina Biłgoraj, Wola Duża: Ambra S.A. *



lokalizacja głównych terenów inwestycyjnych w MOF Miasta Biłgoraj *

* źródło danych: Urząd Miasta Biłgoraj, Urząd Gminy Biłgoraj

TABELA NR 3 – GŁÓWNE TERENY INWESTYCYJNE MIEJSKIEGO OBSZARU FUNKCJONALNEGO MIASTA BIŁGORAJ*					
lp	gmina	teren	podstawowa charakterystyka	stan planistyczny	uzbrojenie w media
1	miasto Biłgoraj	teren przy ul. Krzeszowskiej (od Al. Jana Pawła II do ul. Granicznej)	<p>teren o powierzchni ok.85 ha położony w południowo-wschodniej części miasta wzdłuż ul. Krzeszowskiej (odcinek pomiędzy Al. Jana Pawła II, a ul. Graniczną), teren zurbanizowany, w znacznej mierze zainwestowany, w jego granicach zlokalizowanych jest wiele podmiotów gospodarczych w tym: Black Red White S.A.,(produkcja mebli), Mostostal Met (produkcja wyrobów metalurgicznych) MEWA Spółka Akcyjna (produkcja odzieży),</p> <p>obsługa komunikacyjna: równoleżnikowo przez obszar przebiega ul. Krzeszowska (droga wojewódzka nr 858) która zapewnia jego obsługę komunikacyjną, w bezpośredniej bliskości od strony wschodniej przebiega także inna główna droga MOF Biłgoraj - nr 835. Natomiast od strony zachodniej obszar graniczyć będzie z planowaną obwodnicą miasta,</p>	<p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Biłgoraj - tereny oznaczone jako PSM przeznaczone pod biznes, przemysł, składy, itp. z możliwością zabudowy mieszkaniowej</p> <p>MPZP – część obszaru jest pokryta obowiązującymi planami (7 planów). W planach tych dominuje funkcja: usługi, obiekty produkcyjne, składy, magazyny z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.</p>	<p>teren uzbrojony</p> <p>sieć elektroenergetyczna na terenie - tak sieć gazowa na terenie - tak sieć wodociągowa na terenie - tak sieć kanalizacyjna na terenie - tak</p>
2	miasto Biłgoraj	teren pomiędzy linią kolejową a ul. Batorego	<p>teren o powierzchni ok. 70 ha zlokalizowany w północno - zachodniej części miasta. Od północy granice obszaru stanowi linia kolejowa, od zachodu planowana obwodnica miasta, od południa ul. Batorego / Lubelska, natomiast od wschodu ul. Jana Pawła II (droga wojewódzka nr 835). W chwili obecnej jest to obszar w przeważającej części nie zagospodarowany i niezabudowany wykorzystywany rolniczo lub będący nieużytkiem.</p> <p>obsługa komunikacyjna – zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewnią będą przylegające istniejące drogi (ul. Jana Pawła II i ul. Batorego / Lubelska) oraz planowana obwodnica miasta (zwłaszcza w relacji zewnętrznych), natomiast wewnętrzną obsługę stanowić będzie sieć dróg wskazanych w obowiązującym SUIKZP Miasta Biłgoraj oraz w MPZP.</p>	<p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Biłgoraj - tereny oznaczone jako PS przeznaczone w głównej mierze pod biznes, przemysł, składy, itp. bez możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>MPZP – w trakcie opracowania, przewidywany termin uchwalenia I kwartał 2015 r.</p>	<p>teren niezbrojony</p> <p>sieć elektroenergetyczna na terenie - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 620 m sieć gazowa - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 250 m sieć wodociągowa - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 250 m sieć kanalizacyjna - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 450 m</p>
3	miasto Biłgoraj	tereny położone w północno-wschodniej części miasta w pobliżu linii kolejowej (łącznie 6 podobszarów)	<p>tereny zlokalizowane w północno-wschodniej części miasta w pobliżu linii i stacji kolejowej (6 podobszarów o łącznej powierzchni ok. 14 ha). Tereny zlokalizowane w kwartale wyznaczonym od północy: linia kolejowa, od południa: granica administracyjna miasta i teren zabudowy mieszkaniowej, od wschodu: granica miasta, od zachodu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pomędzy obszarami przebiega droga wojewódzka nr 858. teren zurbanizowany, w znacznej mierze zainwestowany, w jego granicach zlokalizowanych jest wiele podmiotów gospodarczych w tym należące do grupy średnich i dużych: Pol-Skone Sp. z o.o. (produkcja stolarki budowlanej), Model Opakowania Sp. z o.o. (produkcja opakowań).</p> <p>obsługa komunikacyjna – najważniejsza dla obsługi komunikacyjnej obszaru (zwłaszcza w powiązaniach zewnętrznych) jest droga wojewódzka nr 858 (na tym odcinku ul. Zamojska). Wewnętrzna obsługę komunikacyjną zapewnia sieć dróg miejskich zlokalizowanych w obszarze. Ponadto ze względu na bliskość stacji i linii kolejowej wraz z pozostałą infrastrukturą (w tym liczne bocznice kolejowe) analizowany obszar może być obsługiwany przez przewozy kolejowe</p>	<p>W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Biłgoraj w tym rejonie zlokalizowanych jest sześć takich obszarów oznaczonych jako PS (biznes, przemysł, składy)</p> <p>MPZP – tylko jeden z podobszarów posiada obowiązujący MPZP. Dla pozostałych obszarów brak pokrycia planami.</p>	<p>teren niezbrojony</p> <p>sieć elektroenergetyczna na terenie - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 620 m sieć gazowa - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 250 m sieć wodociągowa - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 250 m sieć kanalizacyjna - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 450 m</p>
4	miasto Biłgoraj	tereny położony przy ul. Komorowskiego	<p>teren o powierzchni ok.20 ha położony w południowo-wschodniej części miasta wzdłuż ul. gen. Komorowskiego. Sąsiaduje z zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren zurbanizowany, w znacznej mierze zainwestowany, w jego granicach zlokalizowanych jest wiele podmiotów gospodarczych w tym zwłaszcza typu: hurtownie i składy wraz usługami towarzyszącymi, centra handlowe (Tesco), zakłady usługowe itd.</p> <p>obsługa komunikacyjna – główną rolę w obsłudze komunikacyjnej obszaru pełni ul. Komorowskiego</p>	<p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Biłgoraj - tereny oznaczone jako PS przeznaczone w głównej mierze pod biznes, przemysł, składy, itp. bez możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej</p> <p>MPZP – obszar pokryty jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>teren uzbrojony</p> <p>sieć elektroenergetyczna na terenie - tak sieć gazowa na terenie - tak sieć wodociągowa na terenie - tak sieć kanalizacyjna na terenie - tak</p>
5	miasto Biłgoraj	teren położony „na wylocie” z miasta w kierunku południowym przy drodze wojewódzkiej nr 835	<p>teren o powierzchni ok. 5 ha położony w południowej części miasta (bezpośrednio przy granicy z gminą wiejską Biłgoraj) przy ul. Tarnogrodzkiej. Obszar stanowi enklawę położoną na południowym skraju miasta w części odizolowaną od innych zurbanizowanych terenów miejskich. Sąsiaduje z rozproszoną zabudową jednorodziną. Obszar częściowo zainwestowany (funkcje typu: usługi motoryzacyjne, hurtownie i składy materiałów budowlanych itd.). Obsługa komunikacyjna – główną rolę w obsłudze komunikacyjnej obszaru (zarówno w powiązaniach zewnętrznych jak i wewnętrznych) pełni droga wojewódzka nr 835 (ul. Tarnogrodzka).</p>	<p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Biłgoraj - tereny oznaczone jako PSM przeznaczone w głównej mierze pod biznes, przemysł, składy, itp. z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>MPZP – brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>teren uzbrojony</p> <p>sieć elektroenergetyczna na terenie - tak sieć gazowa na terenie - tak sieć wodociągowa na terenie - tak sieć kanalizacyjna na terenie - tak</p>
6	gmina Biłgoraj	Gromada	<p>teren o powierzchni ok. 50ha. Położony w centralnej części gminy Biłgoraj na granicy z miastem Biłgoraj. Obszar położony w „klinie” pomiędzy drogą wojewódzka nr 835 a planowaną obwodnicą miasta. W chwili obecnej jest to obszar w przeważającej części nie zagospodarowany i niezabudowany wykorzystywany rolniczo lub będący nieużytkiem. Od wschodu graniczy on z terenami podlegającymi intensywnej urbanizacji (głównie na cele jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej). Od zachodu graniczy on z kompleksem leśnym Puszczy Solskiej.</p> <p>obsługa komunikacyjna – zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewnią będą przylegające drogi: od zachodu projektowana obwodnica MOF Biłgoraj, od wschodu istniejąca droga wojewódzka nr 835, wewnętrzna obsługę komunikacyjną stanowić będzie sieć dróg wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p>	<p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Biłgoraj – obszar o wiodącej funkcji usługowej oraz tereny rezerwowe rolnicze z perspektywą na wykorzystanie pod funkcje miejskie</p> <p>MPZP – dla obszaru jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dominująca funkcja to: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz tereny zabudowy usługowej</p>	<p>teren niezbrojony</p> <p>sieć elektroenergetyczna na terenie - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 30 m sieć gazowa - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 30 m sieć wodociągowa - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 30 m sieć kanalizacyjna - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 30 m</p>
7	gmina Biłgoraj	Dąbrowica	<p>teren o powierzchni ok. 76 ha położony w centralnej części gminy Biłgoraj, od wschodu graniczy bezpośrednio z miastem Biłgoraj i planowaną obwodnicą. Od północy granice obszaru stanowi linia kolejowa, od południa droga gminna, od zachodu tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej miejscowości Dąbrowica. W chwili obecnej obszar w przeważającej części nie zagospodarowany i niezabudowany wykorzystywany rolniczo lub będący nieużytkiem. Obszar bezpośrednio sąsiaduje z terenami inwestycyjnymi zlokalizowanymi w mieście Biłgoraj (tereny nr 2: pomiędzy linią kolejową a ul. Batorego) i dlatego też ich planowanie oraz późniejsze zagospodarowanie powinno być wzajemnie skoordynowane.</p> <p>obsługa komunikacyjna – zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewnią będą przylegająca od południa istniejąca droga gminna a także planowana obwodnica MOF Biłgoraj (zwłaszcza w relacji zewnętrznych). Natomiast wewnętrzną obsługę stanowić będzie sieć dróg wskazanych w SUIKZP miasta Biłgoraj oraz w MPZP dla obszaru</p>	<p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Biłgoraj – w trakcie zmiany, dostosowanie ustaleń dokumentu dla obszaru do nowej funkcji (z terenów rolniczych na tereny tereny przeznaczone pod biznes, przemysł, składy, itp.).</p> <p>MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie opracowania, planowana dominująca funkcja to: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz tereny zabudowy usługowej.</p>	<p>teren niezbrojony</p> <p>sieć elektroenergetyczna na terenie - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 350 m sieć gazowa - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 350 m sieć wodociągowa - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 350 m sieć kanalizacyjna - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 350</p>

* źródło danych: Urząd Miasta Biłgoraj, Urząd Gminy Biłgoraj, Urząd Gminy Księżpole

lp	gmina	teren	podstawowa charakterystyka	stan planistyczny	uzbrojenie w media
8	gmina Biłgoraj	Wola Duża	teren o powierzchni ok. 15 ha położony w wschodniej części gminy Biłgoraj w miejscowości Wola Duża, w pobliżu skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 858 z linią kolejową. W obszarze tym zlokalizowany jest jeden z największych podmiotów gospodarczych MOF Biłgoraj - AMBRA S.A. (producent i dystrybutor win). Obszar odizolowany od innych terenów zurbanizowanych, położony wśród kompleksów leśnych (tylko od południa sąsiaduje z nieliczną zabudową jednorodziną). Obszar ogrodzony, zagospodarowany (obiekty kubaturowe, place składowe itd. związane z działalnością firmy) obsługa komunikacyjna – zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia przylegająca droga wojewódzka nr 858. Natomiast wewnętrzną obsługę komunikacyjną stanowi sieć dróg zakładowych	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Biłgoraj – obszar położony na terenach oznaczonych jako tereny potencjalnych funkcji miejskich, ośrodki usługowe podmiejskie MPZP – dla obszaru jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, planowana dominująca funkcja to: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów	teren uzbrojony sieć elektroenergetyczna na terenie - tak sieć gazowa na terenie - tak sieć wodociągowa na terenie - tak sieć kanalizacyjna na terenie - tak
9	gmina Biłgoraj	Hedwiżyn	teren o powierzchni ok. 5 ha położony w wschodniej części gminy Biłgoraj w miejscowości Hedwiżyn, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 858. W obszarze tym zlokalizowany jest Zakład Wapienno-Piaskowy MEGOLA (produkcja siłkatowych elementów budowlanych). Obszar położony na zachodnim skraju miejscowości, od północy graniczy z drogą wojewódzką nr 858, od zachodu i południa z kompleksem leśnym, od wschodu z terenami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej). Obszar ogrodzony, zagospodarowany (obiekty kubaturowe, place składowe itd. związane z działalnością firmy) obsługa komunikacyjna – zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia przylegająca droga wojewódzka nr 858. Natomiast wewnętrzną obsługę komunikacyjną stanowi sieć dróg zakładowych. Ponadto obszar powiązany jest z przebiegającą ok. 1 km na południe linią kolejową nr 66 (oraz powiązaną z nią linią LH5 nr 65).	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Biłgoraj – obszar położony na terenach oznaczonych jako tereny potencjalnych funkcji miejskich, ośrodki usługowe podmiejskie MPZP – brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru.	teren uzbrojony sieć elektroenergetyczna na terenie - tak sieć gazowa na terenie - tak sieć wodociągowa na terenie - tak sieć kanalizacyjna na terenie - tak
10	gmina Księżpól	Majdan Nowy	teren o powierzchni ok. 25 ha położony w gminie Księżpól na południe od miejscowości Majdan Stary/Majdan Nowy bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 835. Obszar odizolowany od innych terenów zurbanizowanych, położony wśród terenów rolnych i kompleksów leśnych. W chwili obecnej jest to obszar nie zagospodarowany i niezabudowany wykorzystywany rolniczo lub będący nieużytkiem. Ponadto znajduje się on w sąsiedztwie Obszarów Natura 2000 (Puszcza Solska, Dolina Dolnej Tarwi). W odległości ok. 600 m położony jest (także na wydzielonej działce) największy zakład pracy w gminie Księżpól – LEIER Markowice S.A. (produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych z wypalanej gliny). obsługa komunikacyjna – zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewniać będą przylegająca od wschodu droga wojewódzka nr 835. Natomiast wewnętrzną obsługę stanowić będzie sieć dróg wyznaczonych w MPZP dla obszaru.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Księżpól – obszar położony na terenach oznaczonych jako tereny przedsiębiorczości gospodarczej MPZP – jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (z roku 2003 r. obejmujący obszar całej gminy), planowana funkcja to: obszary wskazane do zalesień	teren niezabudowany sieć elektroenergetyczna na terenie - nie odległość przyłącza - przy granicy obszaru sieć gazowa - nie odległość przyłącza - przy granicy obszaru sieć wodociągowa - nie odległość przyłącza - przy granicy obszaru sieć kanalizacyjna - nie odległość przyłącza do granicy obszaru ok. 5 km
11	gmina Księżpól	Księżpól	teren o powierzchni ok. 7 ha położony w miejscowości gminnej Księżpól przy ul. Przemysłowej. Zlokalizowany na terenach zurbanizowanych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa). W odległości ok. 0,5 km w kierunku północnym położony jest Obszar Natura 2000 (Dolina Dolnej Tarwi). W chwili obecnej jest to obszar nie zagospodarowany i będący nieużytkiem. obsługa komunikacyjna – zewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru zapewniać będą przebiegająca w odległości ok. 0,5 km w kierunku wschodnim droga wojewódzka nr 835 (wraz z ulicami Biłgorajską i Przemysłową zapewniającymi bezpośredni dojazd do obszaru). Natomiast wewnętrzną obsługę stanowić będzie sieć dróg wyznaczonych w MPZP dla obszaru.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Księżpól – obszar położony na terenach oznaczonych jako tereny przedsiębiorczości gospodarczej MPZP – jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (z roku 2003 r. obejmujący obszar całej gminy), planowana dominująca funkcja to: tereny przemysłu, składy, bazy.	teren niezabudowany sieć elektroenergetyczna na terenie - nie odległość przyłącza - przy granicy obszaru sieć gazowa - nie odległość przyłącza - przy granicy obszaru sieć wodociągowa - nie odległość przyłącza - przy granicy obszaru sieć kanalizacyjna - nie odległość przyłącza - przy granicy obszaru



widok na teren inwestycyjny nr 2 i nr 7 od strony zachodniej *

WNIOSKI I WYTYCZNE

Generalnie tereny inwestycyjne MOF Biłgoraj podzielić można na dwie grupy:

- **tereny zainwestowane** (nr 1,3,4,5,6,8,9) - znaczna część z nich jest już wykorzystywana na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, posiadają odpowiednią infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz przygotowanie planistyczne. Czynniki te powodują że już funkcjonujące podmioty mają sprzyjające środowisko dla prowadzenia działalności gospodarczej a także w razie potrzeby w elastyczny sposób mogą dostosowywać się do nowych potrzeb. Niektóre z nich ze względu na indywidualne uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne już wyczerpały swój potencjał rozwojowy lub też potencjał ten jest już w znacznym stopniu ograniczony. Generalnie stwierdzić można, iż znaczące rezerwy terenowe posiada tylko teren nr 1 (miasto Biłgoraj; teren wzdłuż ul. Krzeszowskiej).
- **tereny niezainwestowane** (nr 2,7,10,11) – ze względu na brak infrastruktury technicznej i komunikacyjnej są one niejako "zamrożone" i nie mogą być wykorzystywane dla prowadzenia działalności gospodarczej (pomimo dogodnej lokalizacji). Nadmienić trzeba, iż część z nich posiada już odpowiednie przygotowanie planistyczne lub jest ono w opracowaniu.

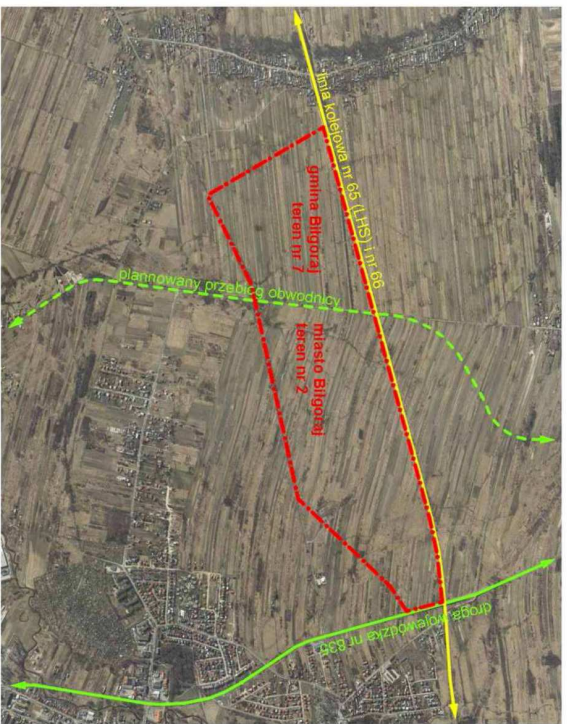
Perspektywicznie **najważniejsze wydają się być tereny niezainwestowane**, gdyż stanowią kapitał, który powinien być możliwie najlepiej spożytkowany. Spośród terenów należących do tej grupy kluczowe wydają się być tereny położone przy planowanej obwodnicy miasta (oznaczone numerem 2 i 7). Realizacja inwestycji w radykalnym stopniu zmieni obraz tej części obszaru. Przebieg obwodnicy, bliskość drogi kolejowej oraz centrum miasta powoduje, że będą to tereny inwestycyjne o szczególnym potencjale rozwojowym dla całego MOF Miasta Biłgoraj. Nowe inwestycje zrealizowane na terenach wskazanych pod zabudowę usługową, produkcyjną i magazynową wygenerować mogą szereg nowych atrakcyjnych miejsc pracy. Omawiane tereny pełnić powinny rolę jednej z głównych „lokomotyw napędowych” sfery gospodarczej MOF Miasta Biłgoraj. Biorąc pod uwagę powyższe, teren inwestycyjny nr 2 i nr 7 uznano za **priorytetowe** dla rozwoju gospodarczego MOF Biłgoraj. Dlatego też tematem dalszej części niniejszego opracowania będzie uszczegółowiona **analiza uwarunkowań oraz koncepcja funkcjonalno-przestrzenna dotycząca sposobu ich przyszłego zagospodarowania**.

IV. ANALIZA TERENÓW PRIORYTETOWYCH

SZCZEGÓLOWA CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH TERENÓW

Podstawowa charakterystyka terenów inwestycyjnych oznaczonych jako priorytetowe (2 i 7) dla rozwoju MOF- Biłgoraj
 Zamieszczona jest w Tabeli nr 3: Tereny inwestycyjne MOF- Miasta Biłgoraj, Obszary nr 2 pokazony jest na terenie Miasta Biłgoraj natomiast nr 7 na terenie Gminy Biłgoraj. Obszary te graniczą ze sobą bezpośrednio i pomimo iż przylegają do dwóch różnych jednostek samorządu terytorialnego powinny być postrzegane jako jeden duży obszar, którego planowanie oraz późniejsze zagospodarowanie powinno być wzajemnie skoordynowane.

Łączna powierzchnia obszaru wynosi ok. 146 ha w tym obszar nr 2: 70 ha, nr 7: 76 ha. Od północy granica całego terenu stanowi linia kolejowa nr 66 (wraz z przebiegającą równolegle linią LHS nr 69). Od południa ograniczony jest ulicą Sierana Batorego (na terenie miasta) a następnie drogą powiatową nr 2024L (teren gminy). Od wschodu granicą stanowi ul. Jana Pawła II (droga wojewódzka nr 835). Zachodnią granicą przebiega przez tereny rolne sąsiadujące z zabudową miejscowości Dąbrowica. Obecnie granicę pomiędzy obszarami stanowią nieużytkowana droga gminna (Gościniec Soński), która jednocześnie oddziela miasto Biłgoraj od gminy Biłgoraj. Też tak przebiegać będzie planowane obwodnica. W chwili obecnej analizowany obszar w przeważającej części jest niezagospodarowany i niezabudowany (wykazany w rzybnico lub białej nury/mieni). W południowo-wschodniej części (teren miejski nr 2) zlokalizowany jest niewielki amenzar. Przez północną część obszaru wzdłuż linii kolejowej przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV.



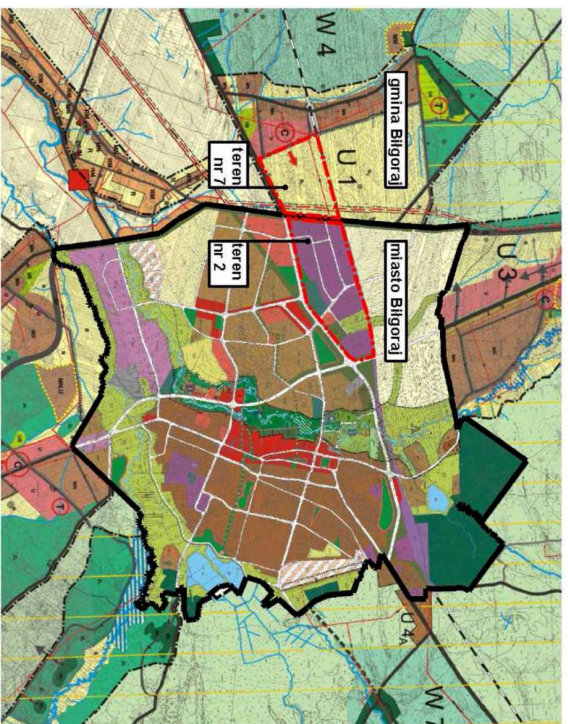
otokolonia *

STAN PLANISTYCZNY

Znaczenie terenów powoduje, iż muszą być one odpowiednio przygotowane planistycznie. Planowanie przestrzenne zmniejsza ryzyko popełnienia błędów i szkód w przestrzeni, które są bardzo trudne a często niemożliwe do usunięcia. Przygotowanie planistyczne, którego narzędziami są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego a także koncepcje funkcjonalno-przestrzenne) pozwala uszczelnić optymalną strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz osiągnąć komunikacyjną i infrastrukturalną terenów.

Teren inwestycyjny nr 2 w odnośnie funkcji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Biłgoraj pokazany jest w obszarze o dominującej funkcji FS wskazanej pod nazwą przemysł, składowy, itp. bez możliwości realizacji zabudowy mieszkalnictwa). Preferowaną funkcją ponadto przez wschodnią część terenu ciek wodny (oznaczony na rysunku Studium jako ZD – zieleń, dolin rzecznych) oraz ZL – lasy i doliny) wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta i wraz z bezspodziewanym sąsiedztwem wyjątkowy jest z zabudowy. Ponadto na rysunku studium w południowej części terenu wyodrębniono następujące funkcje: ZP – zieleń parkowa, U – usługi pozacentralne większe oraz orientar. Uszczegółowieniem zapisów studium stanowią miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W chwili obecnej trwają prace nad tymz obejmujące także teren inwestycyjny nr 2 (jednostka strukturalna B – Białgiera, parcz złączający projekt i swoin zasiegiem obejmując także teren inwestycyjny nr 7 (jednostka strukturalna B – Białgiera, parcz złączający projekt planu). Przewidywany termin zakończenia prac projektowych i uchwalenia planu : I kwartał 2015r.

Teren inwestycyjny nr 7 w dołączającym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Biłgoraj posiada status terenów rolnoy (wstrazke przewidziano w celuze kolonizacji do zagospodarowania pod inne funkcje). Obecnie teren jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej (planowane mieszkalnictwo) i rekreacji (teren rekreacyjny) oraz do zabudowy usługowej (planowana domnielana funkcja to zabudowa usługowa). Planowanie i realizacja zabudowy terenów inwestycyjnych nr 2 i 7 (planowana domnielana funkcja to zabudowa usługowa). Przewidywany termin zakończenia prac projektowych i uchwalenia dokumentów : I kwartał 2015r.



rysunek zaspony: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Biłgoraj

TABELA NR 4 – CHARAKTERYSTYKA TERENÓW PRIORYTETOWYCH *			
		TEREN NR 2	TEREN NR 7
charakterystyka	powierzchnia	70 ha	76 ha
	własność gruntów	94% - grunty prywatne 5% - gmina miasto Biłgoraj 1% - Skarb Państwa	99,9 % - grunty prywatne 0,1 % - Skarb państwa
	aktualny mpzp	w trakcie opracowania, przewidywany termin uchwalenia I kwartał 2015 rok	w trakcie opracowania, przewidywany termin uchwalenia I kwartał 2015 rok
	przeznaczenie w mpzp	dominująca funkcja: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej	dominująca funkcja: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej
ograniczenia budowlane	klasa gruntów	przeważająca część - klasa III IVb, IV	przeważająca część IV, V, VI klasa
	zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych	nie występuje	nie występuje
	ryzyko wystąpienia zalań lub obsunięć terenu	nie występuje	nie występuje
	przeszkody nadziemne	generalnie nie występują (przez północną część obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV, jednakże nie stanowi to istotnego problemu w zagospodarowaniu terenu).	generalnie nie występują (przez północną część obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV, jednakże nie stanowi to istotnego problemu w zagospodarowaniu terenu).
	przeszkody podziemne	nie występują	nie występują
	budynki i zabudowania na terenie	nie występują (jedyna forma zagospodarowania terenu to cmentarz położony w południowej jego części)	nie występują
	różnica poziomów terenu	teren praktycznie płaski (różnica wysokości na długości ok 1 km wynosi ok. 8m)	teren praktycznie płaski (różnica wysokości na długości ok 1 km wynosi ok. 8m)
	istniejące ograniczenia ekologiczne	W odległości ok. 1,2 km w kierunku północno-zachodnim położony jest obszar Natura 2000: Puszcza Solska i Uroczyska Puszczy Solskiej przez wschodnią część terenu przebiega ciek wodny który wraz z terenami przyległymi tworzy ciąg ekologiczny w systemie terenów zielonych miasta i jest wyłączony spod zabudowy.	W odległości ok. 1km w kierunku północnym położony jest obszar Natura 2000 Puszcza Solska,
infrastruktura techniczna	sieć elektroenergetyczna na terenie	nie	nie
	odległość przyłącza do granicy obszaru	ok. 620 m	ok. 350 m
	sieć gazowa na terenie	nie	nie
	odległość przyłącza do granicy obszaru	ok. 250 m	ok. 350 m
	sieć wodociągowa na terenie	nie	nie
	odległość przyłącza do granicy obszaru	ok. 250 m	ok. 350 m
	sieć kanalizacyjna na terenie	nie	nie
	odległość przyłącza do granicy obszaru	ok. 450 m	ok. 350 m
infrastruktura komunikacyjna	drogi dojazdowe do terenu	przylegające istniejące drogi: ul. Jana Pawła II i ul. Batorego / Lubelska oraz planowana obwodnica miasta	przylegające istniejące drogi: ul. Jana Pawła II i ul. Batorego / Lubelska oraz planowana obwodnica miasta
	drogi wewnętrzne	planowana sieć dróg wskazanych w obowiązującym SUIKZP miasta Biłgoraj oraz w projekcie MPZP.	sieć dróg wskazanych w obowiązującym SUIKZP gminy Biłgoraj oraz w MPZP.
	kolej i stacja kolejowa	najbliższy przystanek kolejowy zlokalizowany jest w miejscowości Dąbrowica (ok. 2 km) oraz Biłgoraj Miasto (ok. 2 km)	najbliższy przystanek kolejowy zlokalizowany jest w miejscowości Dąbrowica (ok. 2 km) oraz Biłgoraj Miasto (ok. 2 km)

TABELA NR 5 – ANALIZA SWOT DLA TERENÓW NR 2 I 7	
SWOT: Strengths (mocne strony), Weaknesses (słabe strony), Opportunities (szanse), Threats (zagrożenia)	
MOCNE STRONY	SLABE STRONY
<ul style="list-style-type: none"> położenie w obszarze oddziaływania dynamicznie rozwijającego się ośrodka miejskiego ze znaczną ilością podmiotów gospodarczych (w tym znane i rozpoznawalne marki) bepośrednie sąsiedztwo drogi tranzytowej (planowana obwodnica) oraz linii kolejowej (wraz z możliwością realizacji bocznicy) elastyczność w zagospodarowaniu i dostosowaniu terenu do potrzeb różnorodnych inwestorów (duża powierzchnia obszaru, brak przeszkód terenowych, możliwość etapowania zagospodarowania itd.) potencjalnie sprzyjające uwarunkowania dla realizacji obiektów budowlanych: warunki geologiczne i hydrologiczne, ukształtowanie terenu itd. Należy zaznaczyć, iż ostateczne wnioski możliwe będą po sporządzeniu ekspertyz technicznych. brak istotnych ograniczeń wpływających na możliwość zagospodarowania i użytkowania terenu (bliskość terenów przyrodniczych objętych ochroną prawną, bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej itd.) niska klasa bonitacyjna przeważającej części gruntów zakwalifikowanych obecnie jako rolne (klasa IV, V i VI), brak ograniczeń w wyłączeniu ich z produkcji rolnej 	<ul style="list-style-type: none"> brak wyposażenia w infrastrukturę techniczną, konieczność realizacji pełnego uzbrojenia (sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe itd.) brak wyposażenia w infrastrukturę komunikacyjną (konieczność realizacji sieci dróg wewnętrznych, oraz połączeń do obwodnicy i pozostałych dróg zapewniających powiązania zewnętrzne znaczące rozdrobnienie własnościowe gruntów, konieczność wykupów, parcelacji i scaleń
SZANSE	ZAGROZENIA
<ul style="list-style-type: none"> zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej MOF Miasta Biłgoraj (zwłaszcza dla inwestorów zewnętrznych) w wyniku poprawy dostępności komunikacyjnej (w tym modernizacja drogi wojewódzkiej nr 835), możliwość wykorzystania transportu intermodalnego (samochodowy i kolejowy) na potrzeby podmiotów zlokalizowanych w terenie zmiana sytuacji społeczno-gospodarczej za wschodnią granicą (zwłaszcza na Ukrainie), lokalizacja podmiotów gospodarczych których działalność w znacznym stopniu nakierowana będzie na rynki wschodnie 	<ul style="list-style-type: none"> niewielkie zainteresowanie terenami przez potencjalnych inwestorów (np. wynikające z nadmiernej podaży terenów tego typu tego w regionie i innych obszarach kraju) brak kapitału na kompleksowe i atrakcyjne zagospodarowanie terenu (infrastruktura techniczna, komunikacyjna, usługi związane z obsługą obszaru itd.). pogłębiający się proces emigracji osób lepiej wykształconych i młodszych do dużych ośrodków miejskich lub za granicę (brak wykwalifikowanej kadry dla podmiotów zlokalizowanych w obszarze) destabilizacja sytuacji społeczno-gospodarczej za wschodnią granicą (niemożność wykorzystania atutu bliskiego położenia)

WNIOSKI I WYTYCZNE

Analizowane tereny inwestycyjne zlokalizowane są w obszarze niezabudowanym, płaskim (typu green field), gdzie nie występują przeszkody podziemne i nadziemne. Brak też jest innych czynników, które by w negatywny sposób wpływały na jej przyszłe zagospodarowanie (np. ryzyko występowania zalań lub obsunięć terenu, wysoki poziom wód gruntowych). Ponadto podstrefa należy do obszarów czystych ekologicznie (brak zanieczyszczenia wód powierzchniowych, gruntowych oraz terenu). Położony w odległości ok. 1km w kierunku północnym obszar Natura 2000 Puszcza Solska w bardzo niewielkim stopniu ogranicza możliwość inwestowania. Regularny kształt i duża powierzchnia terenu umożliwiają lokalizację różnego typu podmiotów gospodarczych – zarówno tych które potrzebują działek o większej powierzchni jak i tych których wymagania przestrzenne są mniejsze. Wymienione przesłanki powodują, iż tereny te posiadają odpowiedni potencjał do zagospodarowania na cele działalności gospodarczej.



widok na teren inwestycyjny nr 7 od strony wschodniej *

* Źródło danych: Urząd Miasta Biłgoraj, Urząd Gminy Biłgoraj

V. KONCEPCJA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

CELE KONCEPCJI

Zamieszczona koncepcja funkcjonalno-przestrzenna przedstawia propozycję zagospodarowania analizowanego obszaru. Jakkolwiek nie posiada ona mocy prawnej, stanowi punkt wyjścia dla dalszych etapów prac projektowych. Należy zaznaczyć iż zawarte w koncepcji dyspozycje terenowe i funkcjonalne oraz wskaźniki urbanistyczne mają charakter „danych wyjściowych”, które mogą ulec pewnym korektom na etapie późniejszym w trakcie uszczegóławiania parametrów inwestycji i opracowaniu stosownych dokumentacji technicznych. Planując podział obszaru na jednostki funkcjonalne zakładano realizację stanu docelowego. Tylko mając na uwadze całościowy obraz można w właściwy sposób rozłożyć elementy składowe, przewidzieć wzajemne relacje między nimi oraz zapobiec potencjalnym konfliktom. Ponadto, jasno zarysowana wizja stanu docelowego (z określeniem funkcji kwartałów i obsługi komunikacyjnej) pozwoli by potencjalne etapy działań inwestycyjnych były wzajemnie komplementarne, co wpłynie na optymalizację wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

PLANOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

Główną determinantą przestrzenną wpływająca na zagospodarowanie analizowanego terenu jest planowana zachodnia obwodnica miasta Biłgoraj. Obwodnica będzie drogą jednojezdniową o dwóch pasach ruchu klasy GP o łącznej długości ok. 11,5 km. Wraz z jej budową planowana jest realizacja zjazdów, dróg serwisowych oraz ścieżek rowerowych. W analizowanym obszarze zagospodarowanie będzie po granicy miasta Biłgoraj i gminy Biłgoraj utrzymując podział całości terenów inwestycyjnych na dwie strefy:

- **strefa A** (teren nr 2) - obszary położone na wschód od planowanej obwodnicy, administracyjnie przynależące do miasta Biłgoraj. W przypadku strefy A zaproponowany podział na jednostki strukturalne bazuje na projekcie aktualnie procedowanego miejscowego planu zagospodarowania
- **strefa B** (teren nr 7) - obszary położone na wschód od planowanej obwodnicy, administracyjnie przynależące do gminy Biłgoraj. W przypadku strefy B zaproponowany podział na jednostki strukturalne stanowi punkt wyjścia dla opracowania planu.

W ramach **strefy A** zakłada się wydzielenie następujących jednostek strukturalnych:

- 1 P/U: powierzchnia ok. 5 ha, funkcja przemysłowo-usługowa
- 2 P/U: powierzchnia ok. 4,3 ha, funkcja przemysłowo-usługowa
- 3 P/U: powierzchnia ok. 3,7 ha, funkcja przemysłowo-usługowa
- 4 P/U: powierzchnia ok. 6,7 ha, funkcja przemysłowo-usługowa
- 5 U/P: powierzchnia ok. 3,2 ha, funkcja usługowa
- 6 P/U: powierzchnia ok. 9,4 ha, funkcja przemysłowo-usługowa
- 7 P/U: powierzchnia ok. 13,6 ha, funkcja przemysłowo-usługowa
- 8 P/U: powierzchnia ok. 11,2 ha, funkcja przemysłowo-usługowa
- 9 P/U: powierzchnia ok. 6,7 ha, funkcja przemysłowo-usługowa
- 10 P/U: powierzchnia ok. 2,3 ha, funkcja przemysłowo-usługowa

Ponadto, sankcjonując istniejące zainwestowanie terenu w strefie A wydzielono jednostki strukturalne: ZC (cmentarz) oraz R (przylegające do cmentarza tereny rolne - potencjalna rezerwa terenowa). Wyłączono także spod zabudowy tereny zielone tworzące ciąg ekologiczny w systemie terenów zielonych miasta (tereny dolin rzecznych).

W ramach **strefy B** zakłada się wydzielenie następujących jednostek strukturalnych:

- 11 U/P: powierzchnia ok. 9,1 ha, funkcja usługowo-przemysłowa
- 12 U/P: powierzchnia ok. 1,9 ha, funkcja usługowo-przemysłowa
- 13 U/P: powierzchnia ok. 5,4 ha, funkcja usługowo-przemysłowa
- 14 U/P: powierzchnia ok. 5,2 ha, funkcja usługowo-przemysłowa
- 15 U/P: powierzchnia ok. 5,1 ha, funkcja usługowo-przemysłowa
- 16 U/P: powierzchnia ok. 2,9 ha, funkcja usługowo-przemysłowa
- 17 P: powierzchnia ok. 6,3 ha, funkcja przemysłowa
- 18 P: powierzchnia ok. 6,5 ha, funkcja przemysłowa
- 19 P: powierzchnia ok. 5,1 ha, funkcja przemysłowa

Dodatkowo, w jednostce 11 U/P zakłada się lokalizację usług związanych z obsługą obszaru (zaplecze gastronomiczne, szkoleniowo-konferencyjne, miejsca noclegowe, obsługa firm itd.).

Ze względu na klasę i parametry planowanej obwodnicy nie przewiduje się bezpośrednich zjazdów na tereny inwestycyjne, ich obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez wewnętrzną sieć dróg serwisowych. Powiązanie terenów inwestycyjnych z obwodnicą odbywać się będzie poprzez węzeł (rondo) zlokalizowane w południowej części analizowanego obszaru, które także umożliwi powiązanie komunikacyjne stref A i B. Drugie powiązanie komunikacyjne pomiędzy strefami zlokalizowane będzie w północnej części (droga serwisowa przebiegająca wzdłuż linii kolejowej pod planowaną obwodnicą).

Dla obsługi komunikacyjnej analizowanego obszaru planuje się także wykorzystanie przebiegającej wzdłuż jego północnej granicy linii kolejowej. Zakłada się, iż w północno - zachodniej części (na terenie jednostki strukturalnej 19P bezpośrednio przylegającej do linii kolejowej) zlokalizowana będzie bocznicą kolejowa wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (suwnice, rampy przeładunkowe, podjazdy dla tirów itd.).

Zaproponowano podstawowe wskaźniki urbanistyczne (powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, ilość kondygnacji). Ponadto, wskazano etapowanie. Przyjęto dwa etapy. W pierwszej kolejności zainwestowane zostaną obszary położone w sąsiedztwie planowanej obwodnicy (zarówno po wschodniej jak i zachodniej stronie) oraz tereny zlokalizowane we wschodniej części analizowanego obszaru (w pobliżu ul. Jana Pawła II). Zagospodarowanie pozostałych obszarów możliwe było by dopiero po wyczerpaniu rezerw terenowych wskazanych w pierwszym etapie.

Rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych jednostek funkcjonalnych wraz z przypisanymi im wskaźnikami urbanistycznymi oraz etapowaniem obrazuje **Plansza nr 13** oraz **Plansza nr 14**.

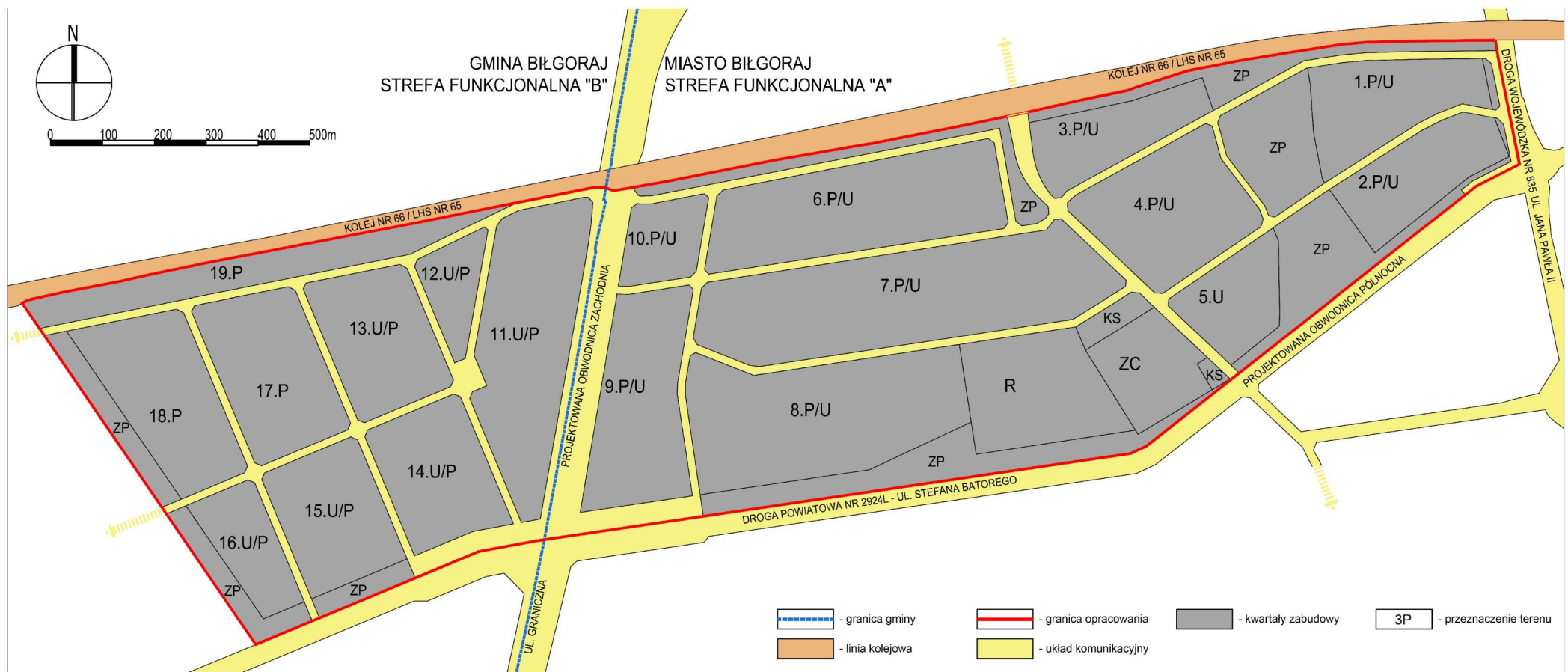
ZAGOSPODAROWANIE WYBRANEJ JEDNOSTKI FUNKCJONALNEJ

Zamieszczony wraz z wizualizacjami przykład zagospodarowania wybranej jednostki funkcjonalnej (jednostka: 11 U/P) stanowi rozwinięcie zapisów koncepcji funkcjonalno- przestrzennej i posiada charakter pomocniczy dla dalszych etapów pracy. Zaproponowany podział jednostki na poszczególne działki inwestycyjne oraz sposób ich zagospodarowania (schematyczne obiekty kubaturowe, wewnętrzny układ komunikacyjny itd.) służy zobrazowaniu potencjału tam zlokalizowanego oraz stanowi instrument marketingowo-promocyjny. Dlatego też, zamieszczonej modelowej jednostki nie należy odbierać „dosłownie” lecz jak wskazówkę ukazującą jeden z wielu możliwych kierunków zainwestowania. Ponadto, zaproponowane rozwiązania stanowią mogą inspirację dla potencjalnych inwestorów, a także wzorzec dobrego postępowania z przestrzenią.



Specjalna Strefa Ekonomiczna EURO-PARK MIELEC *

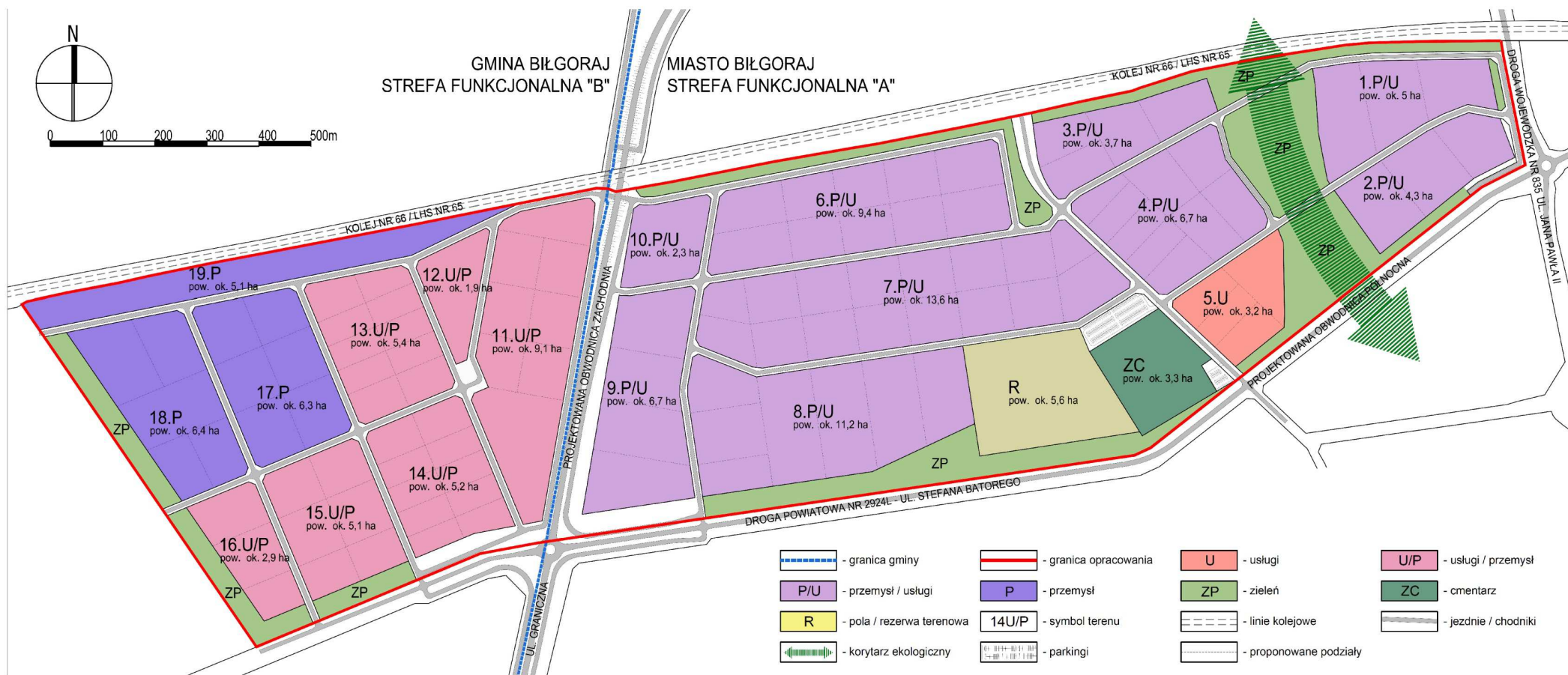
1P/U	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa Powierzchnia terenu - ok. 5,0 ha Proponowana ilość działek bud. - 3	2P/U	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa Powierzchnia terenu - ok. 4,3 ha Proponowana ilość działek bud. - 3	3P/U	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa Powierzchnia terenu - ok. 3,7 ha Proponowana ilość działek bud. - 4	4P/U	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa Powierzchnia terenu - ok. 6,7 ha Proponowana ilość działek bud. - 9	5U	Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa Powierzchnia terenu - ok. 3,2 ha Proponowana ilość działek bud. - 4
6P/U	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa Powierzchnia terenu - ok. 9,4 ha Proponowana ilość działek bud. - 10	7P/U	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa Powierzchnia terenu - ok. 13,6 ha Proponowana ilość działek bud. - 16	8P/U	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa Powierzchnia terenu - ok. 11,2 ha Proponowana ilość działek bud. - 7	9P/U	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa Powierzchnia terenu - ok. 6,7 ha Proponowana ilość działek bud. - 4	10P/U	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowo-usługowa Powierzchnia terenu - ok. 2,3 ha Proponowana ilość działek bud. - 1



11U/P	Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-przemysłowa Powierzchnia terenu - ok. 9,1 ha Proponowana ilość działek bud. - 8	12U/P	Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-przemysłowa Powierzchnia terenu - ok. 1,9 ha Proponowana ilość działek bud. - 1	13U/P	Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-przemysłowa Powierzchnia terenu - ok. 5,4 ha Proponowana ilość działek bud. - 10	14U/P	Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-przemysłowa Powierzchnia terenu - ok. 5,2 ha Proponowana ilość działek bud. - 10		
15U/P	Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-przemysłowa Powierzchnia terenu - ok. 5,1 ha Proponowana ilość działek bud. - 6	16U/P	Przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-przemysłowa Powierzchnia terenu - ok. 2,9 ha Proponowana ilość działek bud. - 3	17P	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowa Powierzchnia terenu - ok. 6,3 ha Proponowana ilość działek bud. - 6	18P	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowa Powierzchnia terenu - ok. 6,4 ha Proponowana ilość działek bud. - 5	19P	Przeznaczenie terenu - zabudowa przemysłowa Powierzchnia terenu - ok. 5,1 ha Proponowana ilość działek bud. - 1

STRATEGIA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW INWESTYCYJNYCH NA OBSZARZE MIEJSKIEGO OBSZARU FUNKCJONALNEGO MIASTA BIŁGORAJ

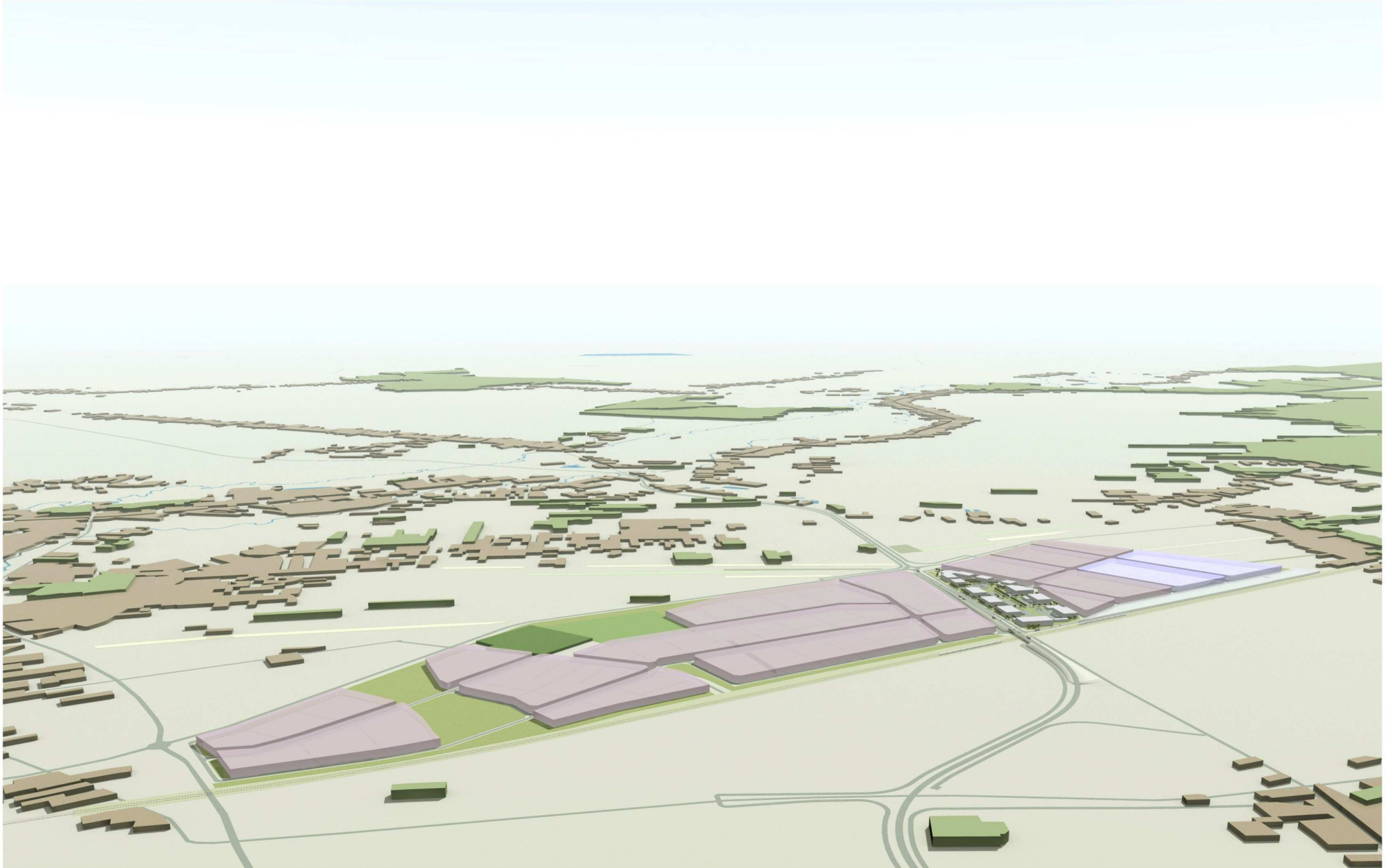
1P/U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	2P/U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	3P/U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	4P/U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	5U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 20% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.8
6P/U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	7P/U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	8P/U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	9P/U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	10P/U	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 15,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6



11U/P	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 12,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.8	12U/P	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 12,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.8	13U/P	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 12,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.8	14U/P	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 20% max wysokość zabudowy / ilość kon - 12,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.8		
15U/P	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 12,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.8	16U/P	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 30% max wysokość zabudowy / ilość kon - 12,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.8	17P	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 20% max wysokość zabudowy / ilość kon - 12,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	18P	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 20% max wysokość zabudowy / ilość kon - 12,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6	19P	powierzchnia zabudowy - 50% powierzchnia biologicznie czynna - 5% max wysokość zabudowy / ilość kon - 12,0m/3K max intensywność zabudowy - 0.6



planowana struktura funkcjonalno - przestrzenna - widok z góry



planowana struktura funkcjonalno - przestrzenna na tle istniejącej zabudowy MOF Miasta Biłgoraj - widok od strony północno - wschodniej



zagospodarowanie jednostki oznaczonej symbolem 11U/P położonej w strefie funkcjonalnej B - widok z góry



zagospodarowanie jednostki oznaczonej symbolem 11U/P położonej w strefie funkcjonalnej B - widok od strony południowej



zagospodarowanie jednostki oznaczonej symbolem 11U/P położonej w strefie funkcjonalnej B - widok od strony północnej



zagospodarowanie jednostki oznaczonej symbolem 11U/P położonej w strefie funkcjonalnej B - widok od strony zachodniej