



M&R BIURO PROJEKTÓW NOVA SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49

PLAN OGÓLNY GMINY WŁODAWA

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ - UZASADNIENIE

DATA OPRACOWANIA: WRZESIEŃ 2024 – PAŹDZIERNIK 2025

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH
MGR INŻ. ARCH. EWA STOJCZYK
WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. ANNA DZIUBLEWSKA
INŻ. MARIA DĄBROWSKA



SPIS TREŚCI

WSTĘP		
1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
2.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	4
3.	METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY		6
4.	POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY WŁODAWA	6
5.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO	7
6.	OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	9
6.1	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	9
6.2	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WÓD	15
6.3	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	16
6.4	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	17
6.5	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	18
6.6	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	19
6.7	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	20
6.8	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODRĘBNYCH	20
6.9	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	21
6.10	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	22
6.11	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	23
6.12	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	24
6.13	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	24
6.14	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	26
6.15	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	26
6.16	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	27
7.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI	27
7.1	OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	27



	7.2	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	29
	7.3	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	30
8.		REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	33
9.		OPRACOWANIE EKOFICJOGRAFICZNE	34
10.		ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	34
11.		OBOWIAZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIAZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	36
12.		CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	37
13.		PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	38
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO			42
14.		CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	42
15.		PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	42
16.		STREFY PLANISTYCZNE	43
17.		GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	46
18.		OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY, W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	50
19.		OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	51
20.		OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	51
ZAŁĄCZNIKI			
1.		DANE PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO – PLIK GML	
2.		WYKAZ ZABYTEKÓW ORAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH	
3.		ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY - PLAN OGÓLNY NA TLE UWARUNKOWAŃ GMINY SKALA 1:25 000	
4.		ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY - PLAN OGÓLNY NA TLE UWARUNKOWAŃ GMINY SKALA 1:10 000 CZ1 I CZ2	



WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Włodawa, wywołany uchwałą Nr LXXVI/511/2024 Rady Gminy Włodawa z dnia 25 stycznia 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Włodawa.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Włodawa, położonego w powiecie włodawskim w województwie lubelskim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 244,82 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Włodawa określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny dla gminy Włodawa sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LXXVI/511/2024 Rady Gminy Włodawa z dnia 25 stycznia 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Włodawa. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).



3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.),
- Strategia rozwoju gminy Włodawa na lata 2018-2026 (Uchwała nr XLIX/334/18 Rady Gminy Włodawa z dnia 02 lipca 2018 r.),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włodawa (uchwała nr XXXI/225/2005 Rady Gminy we Włodawie z dnia 7 czerwca 2005 r.),
- Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Włodawa na lata 2021-2030 (projekt),
- Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku (uchwała nr XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 marca 2021 r.),
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Włodawskiego na lata 2020-2023 z perspektywą na lata 2024-2027 (Uchwała nr XXI/125/20 Rady Powiatu we Włodawie z dnia 29 maja 2020 r.),
- Wykaz wojewódzkiej ewidencji zabytków – województwa Lubelskiego, zabytki nieruchome – Powiat Włodawski, gmina Włodawa.

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Włodawa,
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Włodawa dxf.,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - <https://gis.lubelskie.pl/bezplatne-dane/>,
- zbiór bazy danych EGİB w postaci danych GML – data wykonania kopii 03.04.2025, licencja nr WG6642.655.2025_0619_P
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- <https://kzgw.gov.pl>,
- <https://baza.pgi.gov.pl>,
- <https://www.archiwum.gddkia.gov.pl>,
- <https://wlodawa.e-mapa.net/>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
- <https://kpnmab.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- <https://encyklopedialesna.com/>,
- wizje terenowe (czerwiec 2024 r.),
- dokumentacja fotograficzna (czerwiec 2024 r.).

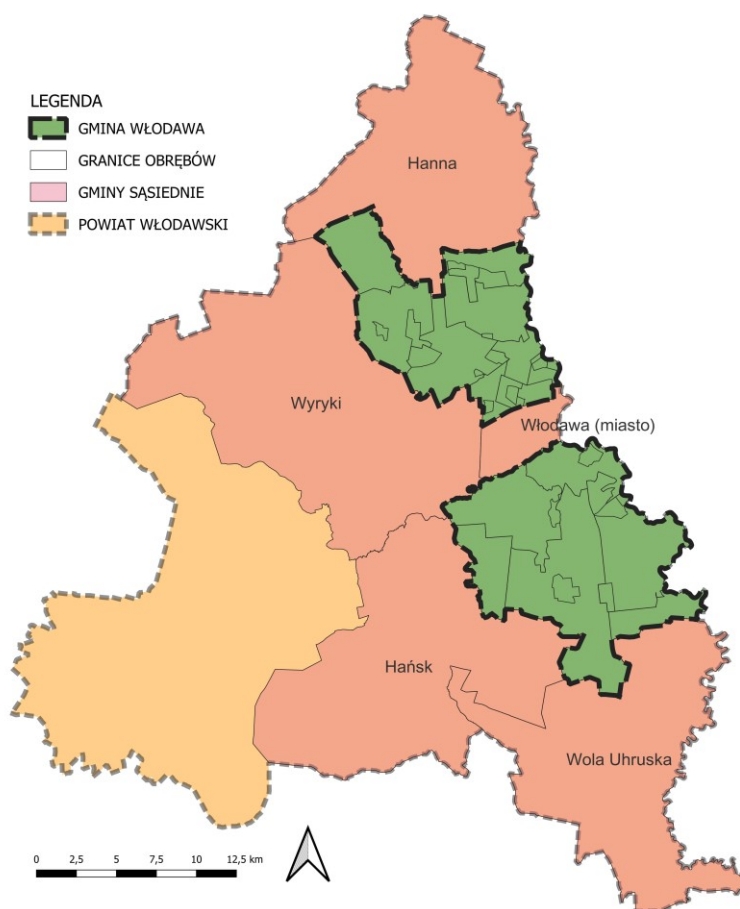


UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY WŁODAWA

Gmina Włodawa jest gminą wiejską, położoną we wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie włodawskim. Obszar gminy Włodawa zajmuje powierzchnię ok. 244 km². Składa się z 16 sołectw i 15 miejscowości. Siedziba gminy znajduje się w mieście Włodawa, które stanowi odrębną jednostkę administracyjną i którego granice dzielą gminę wiejską Włodawa na dwie części. Oprócz miasta Włodawa obszar objęty opracowaniem graniczy także od zachodu z gminami Wiryki i Hańsk, od północy – z gminą Hanna, od wschodu – z Białorusią (w rejonie brzeskim obwodu brzeskiego) oraz Ukrainą (w rejonie Szackim obwodu wołyńskiego), a od południa – z gminą Wola Uhruska.

Rys. 1. Lokalizacja gminy Włodawa na tle powiatu włodawskiego



Źródło: opracowanie własne.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej województwa lubelskiego gmina Włodawa położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie gospodarki hodowlanej o charakterze mozaikowym łąkowo-leśno-polnym.

Na terenie gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, ale coraz większy udział w użytkowaniu terenów mają grunty przeznaczone pod przemysł, produkcję i małe usługi, co świadczy o dynamicznym rozwoju gminy. Gmina dąży do rozbudowy infrastruktury turystycznej ze względu na bogactwo środowiska naturalnego stanowiącego potencjał dla rozwoju



turystyki. Na terenie gminy krzyżują się szlaki drogowe, tworząc dogodne połączenia komunikacyjne z miastami takimi jak: Chełm, Biała Podlaska czy Lublin.

Przez obszar, znajdujący się w granicach administracyjnych gminy, przebiega wiele cieków wodnych, z których najważniejszą jest rzeka Bug – stanowiąca jednocześnie wschodnią granicę gminy i państwa.

Tab. 1. Wykaz miejscowości wsi i kolonii gminy Włodawa

nazwa	rodzaj	liczba mieszkańców	nazwa	rodzaj	liczba mieszkańców
Szerokie	część wsi	16	Sobibór	wieś	403
Szkorutyniec	część wsi	86	Szlachta	część wsi	92
Luta	wieś	40	Żuków	wieś	296
Wola	część wsi	56	Krasówka	wieś	173
Rybitwa	część wsi	30	Korolówka-Osada	osada	367
Tarasiuki	część wsi	403	Adamki	kolonia	7
Dubnik	część wsi	76	Podsusze	część wsi	3
Różanka	wieś	832	Szuminka	wieś	229
Nadolszana	część wsi	165	Korolówka	wieś	357
Wołczyny	wieś	60	Orchówek	wieś	1064
Stawki	wieś	256	Gucin	przysiółek	13
Żłobek Mały	część wsi	69	Okuninka	wieś	375
Suszno	wieś	1218	Sobibór	osada	56
Oszywka	część wsi	53	Korolówka-Kolonia	kolonia	107
Demianówka	kolonia	16	Zarzeczce	część wsi	23
Żłobek	wieś	118	Suszno-Kolonia	część wsi	845
Potód	kolonia	13			

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych informacji przestrzennej województwa lubelskiego

5. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 roku obszar gminy ze względu na położenie wokół miasta Włodawa zakwalifikowano do obszarów rozwoju i krystalizowania przestrzeni społeczno – gospodarczej tj. do strefy oddziaływania ośrodka subregionalnego i wskazanego do wzmacniania funkcji subregionalnych.

W gminie Włodawa z uwagi na jej rolniczy charakter (strefę gospodarki hodowlanej) przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służącym utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji wiodących oraz preferencje rozwojowe nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Przez teren gminy Włodawa przebiegają główne powiązania transportowe oparte o drogę krajową, drogi wojewódzkie i linię kolejową, dla których przyjmuje się zasadę wzmacniania ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Na terenie gminy znajdują się obszary o wiodącej funkcji przyrodniczej, takie jak ostoje przyrody oraz kluczowe ekosystemy leśne, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności



utrzymaniu wartości przyrodniczych. Występują tutaj również korytarze ekologiczne stanowiące elementy pasmowe, dla których obowiązuje zasada przyporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego.

Gmina Włodawa położona jest w wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych i w przygranicznym obszarze funkcjonalnym o znaczeniu ponadregionalnym oraz w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym: miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka lokalnego rekomendowanego do wzmacniania funkcji regionalnych, Nadbużańskim obszarze funkcjonalnym i obszarze funkcjonalnym Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna. Dla obszarów tych, jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje na:

- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju;
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce;
- zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych);
- wzmocnienie funkcjonalne ośrodków miejskich;
- rozwój sieci przejść granicznych i infrastruktury granicznej;
- rozbudowę infrastruktury logistycznej;
- realizację układów obwodnicowych;
- rozwój i integrację transportu publicznego;
- usprawnienie i integrację systemów gospodarki komunalnej;
- realizację przejść granicznych dla ruchu lokalnego o charakterze turystycznym;
- rozwój drobnej przedsiębiorczości (w mikrostrukturach gospodarczych);
- wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki (w tym walorów krajoznawczych rzeki Bug w rozwoju turystyki wodnej);
- adaptację zabudowy zagrodowej dla potrzeb rekreacji;
- utrzymanie użytkowania łąkowo-pastwiskowego terenów odpowiadających za naturalną retencję wód powodziowych;
- modernizację (remeliorację) KWK obejmującą:
 - a. uszczelnianie koryta kanału,
 - b. udrożnienie sieci rowów nawadniających;
- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej;
- budowę i modernizację obiektów stawowych dla potrzeb gospodarki rybackiej;
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwój energetyki odnawialnej z wykorzystaniem biomasy, zasobów wodnych i instalacji fotowoltaicznych;
- zalesianie stref wododziałowych.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania województwa oraz aktualnie obowiązujących dokumentach przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Włodawa wskazuje się:



- 1) rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 812 Biała Podlaska – Wisznice – Włodawa – Chełm – Rejowiec - Krasnystaw od km 61+540 do km 70+755 na odcinku Żuków – Korolówka (okres realizacji 2021-2025) – zadanie inwestycyjne wynikające z Planu rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 r., przyjętego Uchwałą nr DXXXII/9403/2023 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 20 grudnia 2023 r.;
- 2) rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 812 Biała Podlaska – Wisznice – Włodawa – Chełm – Rejowiec - Krasnystaw od km 75+700 do km 99+436 na odcinku Włodawa – Łowcza (okres realizacji po 2030) – zadanie inwestycyjne wynikające z Planu rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 r., przyjętego Uchwałą nr DXXXII/9403/2023 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 20 grudnia 2023 r.;
- 3) budowę nowego mostu w miejscu istniejącego przez rzekę Włodawkę w km 78+803 w ciągu drogi wojewódzkiej nr 812 Biała Podlaska – Wisznice – Włodawa – Chełm – Rejowiec - Krasnystaw – zadanie inwestycyjne wynikające z Planu rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 r., przyjętego Uchwałą nr DXXXII/9403/2023 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 20 grudnia 2023 r.;
- 4) rewitalizację połączenia kolejowego Chełm – Włodawa – zadanie inwestycyjne ujęte w dokumencie pn. „PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A. – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 roku” oraz w Programie Uzupełniania Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury Kolejowej Kolej+ do 2029 r.;
- 5) modernizację linii elektroenergetycznej 110 kV Chełm Systemowa – Macoszyn – Włodawa /PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość/ Inwestycja odroczone. Planowany termin realizacji 2029-2030 – zadanie inwestycyjne ujęte w wykazie kluczowych zamierzeń inwestycyjnych wpisanych do PZPWL 2015 na obszarze województwa lubelskiego dotyczących infrastruktury elektroenergetycznej;
- 6) budowę sieci kanalizacji sanitarnej w Orchówku ul. Nowa, Tarasowa, Miła, Zacisze – zadanie inwestycyjne umieszczone w aktualizacji Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych (VI aktualizacja);
- 7) przeniesienie obecnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) – zadanie inwestycyjne ujęte w Planie Gospodarki Odpadami dla województwa lubelskiego 2028.

6. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPAODAROWANIA

6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy występują zarówno punktowe jak i obszarowe formy ochrony przyrody. Spośród obszarowych form ochrony przyrody na terenie Gminy Włodawa występują:

- 1) Rezerwat przyrody:
 - a) Rezerwat przyrody „Żółwiowe Błota” - utworzony w 1988 r. Obejmuje powierzchnię 724,05 ha. Celem ochrony przyrody jest zachowanie najliczniejszego w kraju stanowiska lęgowego żółwia błotnego oraz wielu chronionych i rzadkich gatunków zwierząt, a także wielu rzadkich i zagrożonych zespołów i gatunków roślin. Dla rezerwatu przyrody „Żółwiowe Błota” nie ustanowiono planu ochrony, natomiast ustanowiono zadania



ochronne na mocy Zarządzenia Nr 6/2021 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 17 maja 2021r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu „Żółtowie Błota”. Zgodnie z zapisami zarządzenia wymieniony cel ochrony przyrody w rezerwacie realizuje się przez ochronę stanowisk lęgowych żółwia błotnego oraz innych chronionych gatunków zwierząt przez eliminację lub ograniczenie zagrożeń dla lęgów i ich skutków. Działania ochronne obejmują zabezpieczanie lęgów żółwia osłonami mechanicznymi, ułatwianie nowo wyklutym żółwiom pokonania drogi do najbliższych zbiorników wodnych, ograniczenie liczebności populacji drapieżników niszczących lęgi lub młode żółwie, poprawa warunków świetlnych na lęgowskich poprzez usuwanie drzew i krzewów, ograniczenie odpływu wody z terenu rezerwatu poprzez utrzymanie możliwości retencyjnych, utrzymanie właściwego poziomu wody w rezerwacie, dzięki utrzymaniu urządzeń piętrzących wodę we właściwym stanie technicznym oraz rozbiórka tam bobrowych blokujących odpływ wody, ograniczenie gradacji kornika ostrozębnego zagrażającego drzewostanowi sosnowemu zlokalizowanemu na terenie rezerwatu „Żółtowie Błota”. Obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną, a nadzorem nad wykonaniem zarządzenia sprawuje Regionalny Konserwator Przyrody w Lublinie;

- b) Rezerwat przyrody „Jezioro Orchowe” - rezerwat torfowiskowy utworzony w 1996 r. Obejmuje powierzchnię 59,96 ha. Celem ochrony przyrody w rezerwacie przyrody "Jezioro Orchowe" jest zachowanie jeziora oraz otaczających go torfowisk z unikatową florą naczyniową. Dla rezerwatu przyrody „Jezioro Orchowe” nie ustanowiono planu ochrony ani działań ochronnych. Nadzór nad rezerwatem sprawuje Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie;
 - c) Rezerwat przyrody „Magazyn” - utworzony w 1996 r. Obejmuje powierzchnię 51,9 ha. Celem ochrony jest zachowanie w stanie niezmienionym bagien ze stagnującą wodą i unikatową roślinnością. Dla rezerwatu przyrody „Magazyn” nie ustanowiono planu ochrony ani zadań ochronnych. Bezpośredni nadzór nad rezerwatem przyrody sprawuje Wojewoda Chełmski;
 - d) Rezerwat przyrody „Trzy Jeziora” - utworzony w 1996 r. Obejmuje powierzchnię 751,37 ha. Celem ochrony jest zachowanie części obszaru Polesia z rzadkimi i chronionymi gatunkami roślin i zwierząt. Dla rezerwatu przyrody „Trzy Jeziora” nie ustanowiono planu ochrony, natomiast ustanowiono zadania ochronne na mocy Zarządzenia Nr 55/2019 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 24 września 2019r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Trzy Jeziora”. Zgodnie z zapisami zarządzenia wymieniony cel ochrony przyrody w rezerwacie realizuje się przez ochronę siedlisk torfowiskowych poprzez ochronę drzewostanów sosnowych zlokalizowanych na terenie rezerwatu przyrody przez ograniczanie gradacji kornika ostrozębnego zagrażającego temu drzewostanowi oraz zapobieganie sukcesji roślinności zielnej oraz drzew i krzewów, która prowadzi do pogarszania się warunków siedliskowych właściwych dla siedlisk torfowiskowych głównie poprzez usuwanie drzew i krzewów lub obrączkowaniu i ogławianiu drzew. Obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną, a nadzór nad wykonaniem zarządzenia sprawuje Regionalny Konserwator Przyrody w Lublinie.
- 2) „Sobiborski Park Krajobrazowy” został utworzony w 1983 r. i obejmuje powierzchnię 10000,0 ha na terenie trzech gmin należących do powiatu włodawskiego województwa lubelskiego: Wola Urhuska, Włodawa, Hańsk. Celem ochrony Parku jest zachowanie unikalnych w skali kraju i



kontynentu walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i turystycznych środowiska, a w szczególności związanych z ekosystemami wodno-torfowiskowymi oraz walorów historycznych związanych z wielokulturowym charakterem regionu. Dla Parku Krajobrazowego „Sobiborski Park Krajobrazowy” ustanowiono plan ochrony na poziomie krajowym Rozporządzeniem nr 33 Wojewody Lubelskiego z dnia 10 czerwca 2003 r w sprawie Sobiborskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną (Dz. Urz. Z 2003 r. nr 86, poz. 2260 z późn. zm.) . Organem sprawującym nadzór jest Wojewódzki Konserwator Przyrody w Lublinie. W rozporządzeniu wskazano między innymi następujące zakazy dla obszaru:

- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) zakaz pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- c) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej.

- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu „Poleski Obszar Chronionego Krajobrazu” charakteryzuje się występowaniem licznych torfowisk niskich, wilgotnych łąk, jezior oraz lasów sosnowych i mieszanych. Spełnia on ważne funkcje takie jak zachowanie stosunków wodnych oraz równowagi klimatycznej. Stanowi miejsce siedlisk oraz szlaków migracyjnych dla rzadkich gatunków zwierząt takich jak żółw błotny. Dla wymienionego obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje ochrona na podstawie prawa międzynarodowego. Został on uznany jako obszar wodno-błotny wyznaczony na mocy Konwencji Ramsarskiej, której celem jest ochrona i zrównoważone użytkowanie wszystkich mokradeł poprzez działania na szczeblu krajowym i lokalnym oraz współpracę międzynarodową. Nadzór nad obszarem sprawuje Dyrektor Zarządu Chełmińskich Parków Krajobrazowych w Chełmie. Dla w/w obszaru chronionego krajobrazu obowiązuje Rozporządzenie nr 52 Wojewody lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Poleskiego obszaru Chronionego Krajobrazu. W rozporządzeniu wskazano między innymi następujące zakazy dla obszaru:

- a) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (nie dotyczy realizacji przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszaru),
- b) Likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych (nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody),
- c) Wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- d) Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową naprawą lub remontem urządzeń wodnych,



- e) Dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- f) Likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- g) Lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ciągach istniejącej, legalnej zabudowy).

4) Obszary NATURA 2000:

- a) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowego Bugu” (PLB060003) powstał w 2004 r. i objął powierzchnię 28096,6 ha na terenie gmin należących do czterech powiatów województwa lubelskiego: Terespol, Kodeń, Sławatycze, Hanna, Włodawa, Wola Uhruska, Ruda-Huta, Dorohusk, Dubienki, Horodło, Hrubieszów, Hrubieszów Miasto, Mircze, Dołhobyczów. Przełom doliny Bugu jest częścią jednego z najważniejszych w Europie korytarzy migracyjnych. Dolina Środkowego Bugu stanowi odcinek doliny Bugu, znajdujący się pomiędzy miejscowościami Gołębie i Terespol. Dzięki występowaniu licznych meandrów i starorzeczy jest jedną z ważniejszych krajowych ostoj lęgowych derkacza, błotniaka łąkowego, rybitwy czarnej, a także gatunków zagrożonych globalnie – dubelta i wodniczki. Jest ważnym żerowiskiem bocianów białych i ptaków szponiastych. W obszarze stwierdzono 215 gatunków ptaków, w tym 154 gatunków lęgowych. Dla wymienionego obszaru specjalnej ochrony ptaków nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym,
- b) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Lasy Sobiborskie” (PLH060043) został wyznaczony przez Komisję Europejską w 2009 r. a w Polsce – w roku 2021. Obejmuje powierzchnię 9709,4 ha na terenie gmin należących do dwóch powiatów województwa lubelskiego: Wola Uhruska, Włodawa, Sawin, Hańsk. Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Lasy Sobiborskie” obejmuje 77% powierzchni kompleksu leśnego, w którym znaczny udział stanowią bory bagienne i olsy. Obszar ten obejmuje również 6 eutroficznych jezior, które otaczają przyjeziorne torfowiska przejściowe i niskie. Ponadto w jednym z jezior stwierdzono występowanie relikтового, polodowcowego mchu wodnego. Dla wymienionego specjalnego obszaru ochrony siedlisk ustanowiono plan zadań ochronnych na mocy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 12 stycznia 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Lasy Sobiborskie PLH060043 na podstawie art. 28 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Zgodnie z zapisami zarządzenia cel ochrony przyrody obszaru ochrony siedlisk realizuje się przez przywracanie właściwego stanu ochrony i powstrzymywanie sukcesji wtórnej stosując m. in. wycinkę mechaniczną drzew i krzewów poza okresem lęgowym, a także ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe trwałych użytków zielonych w celu zachowania siedlisk. Organem sprawującym nadzór nad wykonaniem zarządzenia jest Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie.

5) Użytki ekologiczne:

- a) Użytek ekologiczny „Adamki” - utworzony w 1995 r., który obejmuje powierzchnię 6,0 ha. Rodzaj użytku stanowi bagno, a wartość przyrodniczą użytków stanowią bagna,



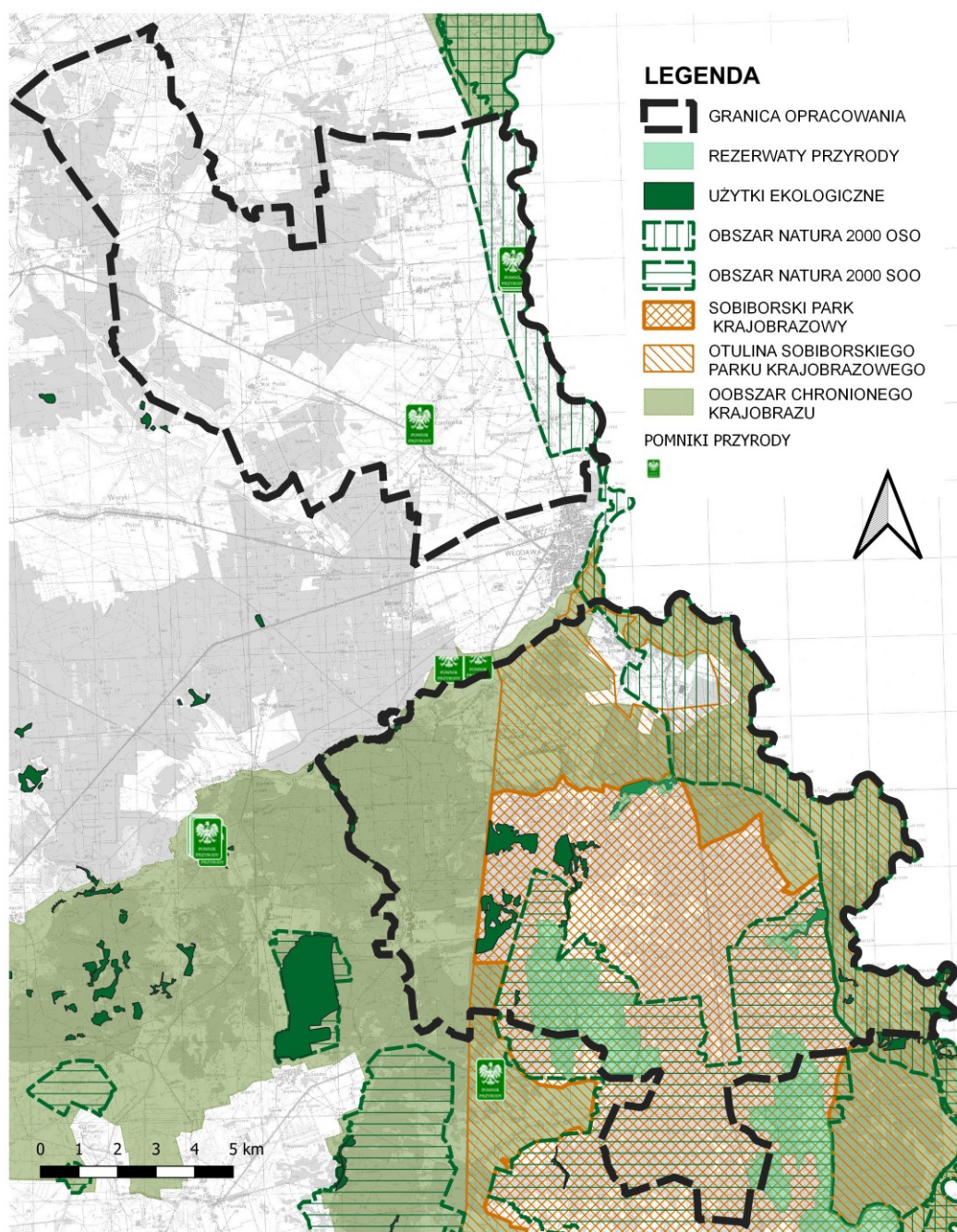
- starorzecza, zbiorowiska zaroślowe z klasy Alnetea glutinosae, szuwarowe z klasy Phragmitetea, wodne z klasy Lemnetea i Potamogetonetea. Nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym;
- b) Użytek ekologiczny „Dolina rzeki Krzemianki” - utworzony w 2002 r., który obejmuje powierzchnię 57,3 ha. Rodzaj użytku stanowi bagno, a wartość przyrodniczą użytków stanowią bagna, starorzecza, zbiorowiska zaroślowe z klasy Alnetea glutinosae, szuwarowe z klasy Phragmitetea, wodne z klasy Lemnetea i Potamogetonetea. Nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym;
 - c) Użytek ekologiczny „Żłobek” - utworzony w 1995 r., który obejmuje powierzchnię 67,3 ha. Rodzaj użytku stanowi bagno, a wartość przyrodniczą użytków stanowią bagna, zbiorowiska torfowisk przejściowych z klasy Scheuchzeria-Caricetea fuscae (zdegradowane) oraz wysokich klasy Oxycocco-Sphagnetum, w obniżeniach szuwarowe z klasy Molinio-Arrhenatheretea na obrzeżach Molinio-Pinetum. Nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym;
 - d) Użytek ekologiczny „Luta” - utworzony w 1995 r., który obejmuje powierzchnię 78,25 ha. Rodzaj użytku stanowi bagno, a wartość przyrodniczą użytków stanowią obszar bagien i torfowisk z rzadkimi i chronionymi gatunkami roślin. Nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym.
 - e) Użytek ekologiczny „Dolina rzeki Tarasienki” - utworzony w 1999 r., który obejmuje powierzchnię 70,68 ha. Rodzaj użytku stanowi bagno, a wartość przyrodniczą użytków stanowią bagna, zbiorowiska zaroślowe z klasy Alnetea glutinosae, łąkowe z klasy Molinio-Arrhenatheretea, szuwarowe z klasy Phragmitetea, wodne z klasy Lemnetea i Potamogetonetea, gatunki rzadkie i chronione: grążel żółty Nuphar luteum. Nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym.
 - f) Użytek ekologiczny „Uroczysko Dekowina” - utworzony w 2000 r., który obejmuje powierzchnię 3,1 ha. Wartość przyrodniczą użytków stanowi obszar śródlęśnych bagien i torfowisk. Dla wymienionego obszaru użytków ekologicznych nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym.
 - g) Użytek ekologiczny „Skarpa nadbużańska” - utworzony w 2002 r., który obejmuje powierzchnię 78,5 ha. Rodzaj użytku stanowi bagno, a wartość przyrodniczą użytków stanowią bagna, starorzecza, zbiorowiska zaroślowe z klasy Alnetea glutinosae, szuwarowe z klasy Phragmitetea, wodne z klasy Lemnetea i Potamogetonetea. Gatunki rzadkie: osoka aloesowata, tarczyca oszczepowata. Nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym.

Pomniki przyrody

Wśród punktowych form ochrony przyrody na terenie gminy Włodawa występuje 12 pomników przyrody. Są to pojedyncze drzewa (3 sztuki) oraz dziewięć grup drzew.



Rys. 2. Obszar występowania form ochrony przyrody oraz ich otuliny na terenie gminy Włodawa



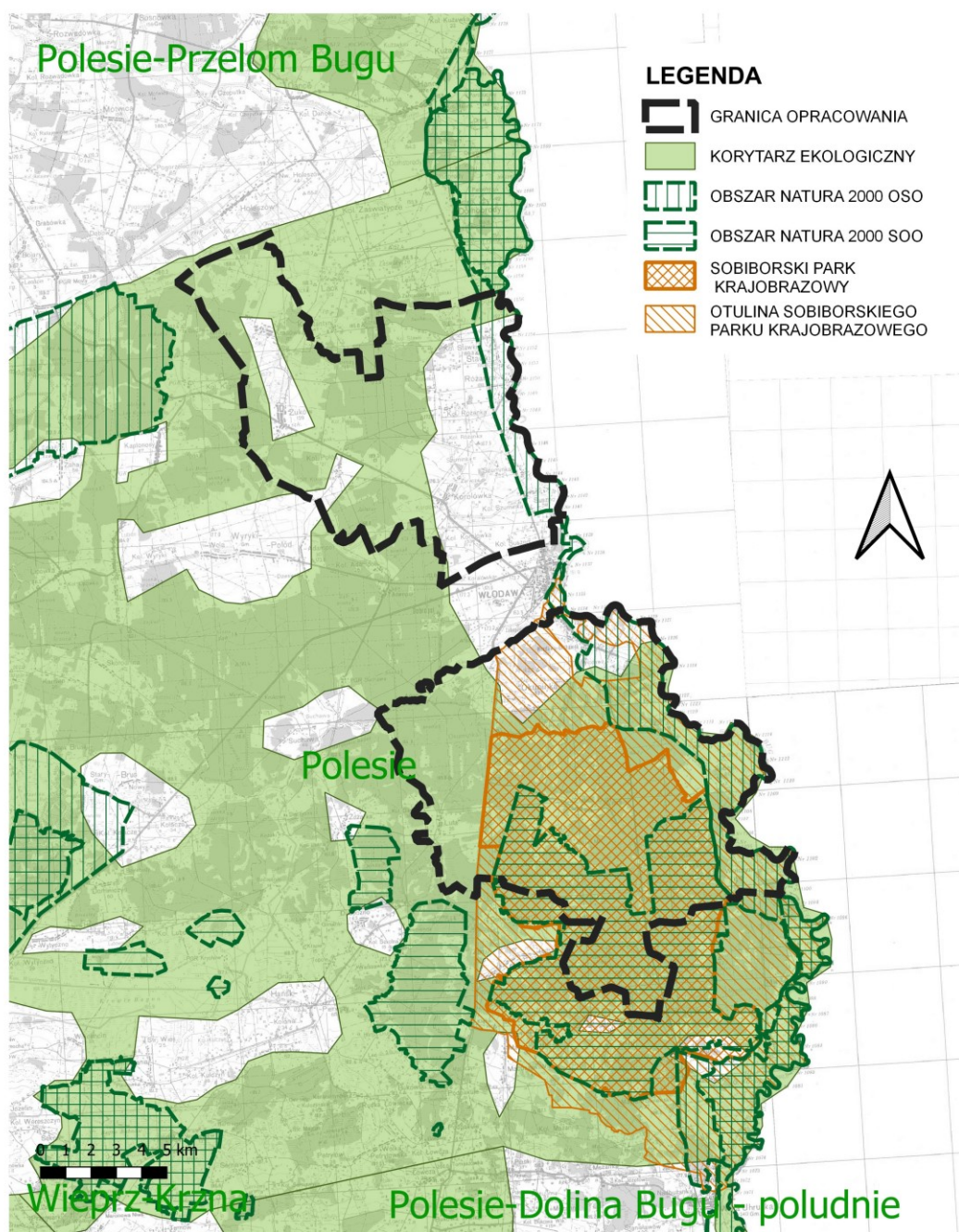
Źródło: Opracowanie własne

Korytarz ekologiczny

Przez obszar gminy Włodawa przebiegają fragmenty korytarza ekologicznego o randze krajowej wyznaczone w 2012 r.: korytarz KPdC-2C Polesie-Roztocze. Przebiega on przez północno-zachodnią część północnej części gminy oraz pokrywa prawie całą południową część gminy poza jej fragmentem położonym w północnej części. Korytarz ten jest częścią Korytarza Wschodniego (KW), rozpoczyna się na Polesiu i biegnie wzdłuż Bugu do Strzeleckiego Parku Krajobrazowego, a następnie do Chełmskiego Parku Krajobrazowego, Poleskiego Parku Narodowego, Lasów Sobiborskich, Parku Krajobrazowego Podlaski Przełom Bugu i Lasów Mielnickich, gdzie dołącza do Korytarza Północno-Centralnego. Wymienione korytarze ekologiczne łączą Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce.



Rys. 3. Przebieg korytarza ekologicznego Polesie – Roztocze w gminie Włodawa i w jej sąsiedztwie.



6.2 Strefy ochronne ujęć wód

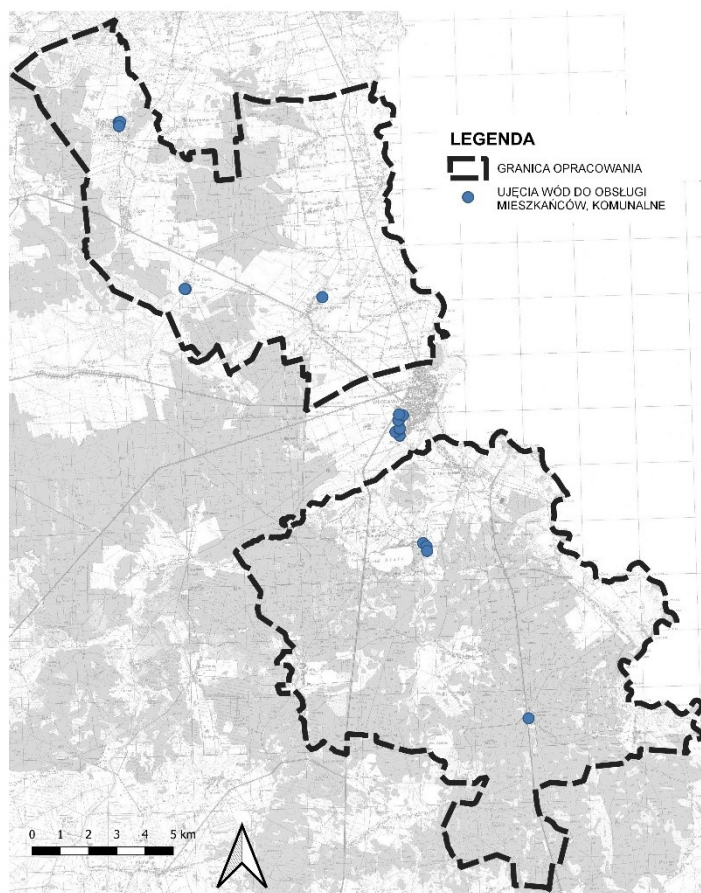
Gmina Włodawa na swoim terenie posiada m.in. następujące podziemne ujęcia wód zaopatrujące lokalne wsie, lub osiedla:

- W miejscowości Sobibór (dz. nr 464/10, obręb Żłobek) – głębokość 100m,
- W miejscowości Okuninka 3 studnie (dz. nr 280/4, 301/15, 1469 obręb Okuninka) – głębokość 100 m,
- W miejscowości Korolówka (dz. nr 174/1 obręb Korolówka) – głębokość 80m,
- W miejscowości Korolówka Osada 2 studnie - dla spółdzielni mieszkaniowej „Agrodom” (dz. nr 356/7 obręb Korolówka) - głębokość 115 m,



- W miejscowości Krasówka 3 studnie (dz. nr 1024, 1025/2, 1054 obręb Krasówka) – głębokość 40 i 21m.

Rys. 4. Obszar występowania komunalnych ujęć wód



– Źródło: Opracowanie własne

Gmina jest zaopatrywana w wodę zarówno z utworów głębinowych znajdujących się na jej terenie, jak i z komunalnych ujęć wody, znajdujących się w sąsiedniej gminie miejskiej Włodawa. W mieście Włodawa znajduje się dwanaście ujęć komunalnych zlokalizowanych przy ul. Zabagonie, ul. Nadrzecznej, ul. J. I. Kraszewskiego i ul. Suchawskiej. Studnie te pobierają wody z pokładów kredowych na głębokości około 80 – 100 m p.p.t. Stacja wodociągowa doprowadzająca wodę na teren gminy Włodawa znajduje się przy ul. Suchawskiej.

Brak wyznaczonej strefy ochrony pośredniej dla w/w ujęć wód na terenie gminy Włodawa.

Wyznaczona jest natomiast strefa ochrony pośredniej dla ujęć wód zlokalizowanych na terenie miasta Włodawa. Granice tych stref w części pokrywają się z granicą gminy Włodawa, jednak nie wchodzi one na ich obszar.

6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Większość gruntów występujących w obszarze gminy Włodawa są gruntami zmeliorowanymi wokół istniejącej zabudowy. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do

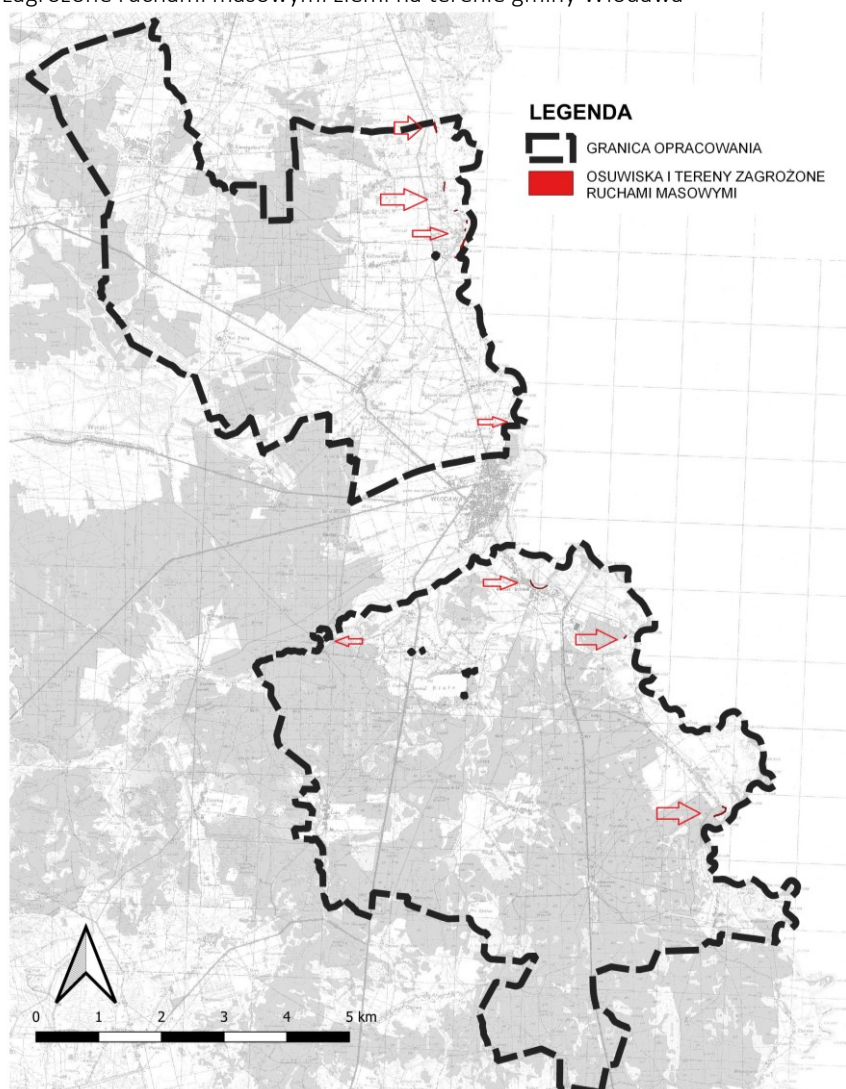


celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk

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

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zamieszczonych w SOPO – Systemie Ochrony Przeciwosuwiskowej na terenie gminy Włodawa występują osuwiska jak również wyznaczono są tereny zagrożone osuwiskami.

Rys. 5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi na terenie gminy Włodawa



Źródło: Opracowanie własne na podstawie SOPO

Zewidencjonowane osuwiska występują w następujących miejscowościach:

- Suszno – zsuw o powierzchni 0,34 ha,
- Sobibór – obryw o powierzchni 0,419 ha,
- Suszno-Kolonia – zsuw o powierzchni 0,12 ha,



- Adamki – zsuw o powierzchni 0,13 ha,
- Włodawa (Orchówek) – zsuw o powierzchni 0,13 ha,

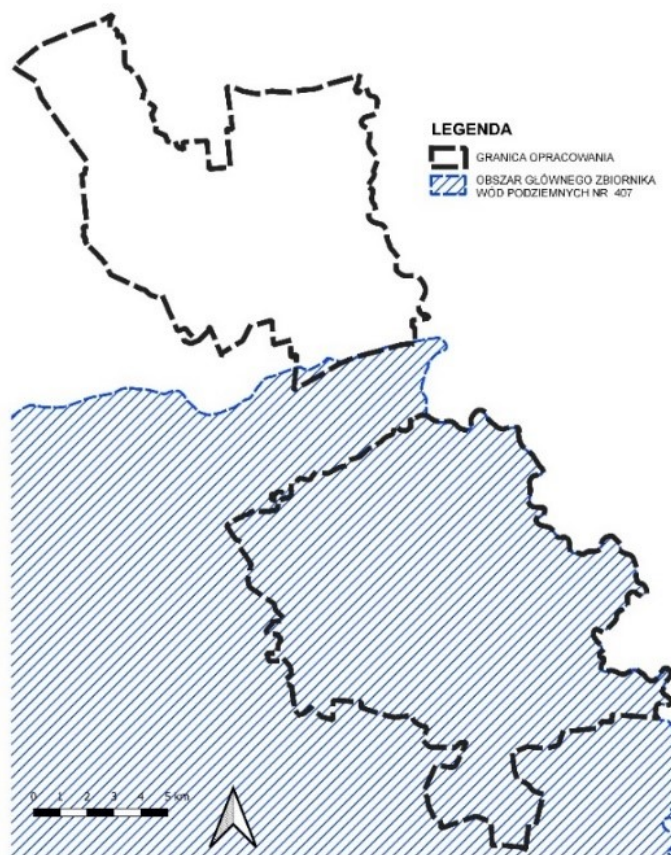
Dodatkowo tereny zagrożone ruchami masowymi występują w miejscowościach Stawki, Różanka, Suszno Kolonia, przy północno wschodniej granicy z miastem Włodawa, w m. Orchówek, Sobibór.

Tereny zagrożone ruchami masowymi stwierdzono głównie wzdłuż wschodniej granicy gminy, przy przebiegu rzeki Bug. Ich lokalizacje obrazuje powyższa rycina.

6.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenie gminy Włodawa nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych. Natomiast obszar objęty opracowaniem znajduje się w części południowej w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 407 – Niecka Lubelska Chełm-Zamość. Dla GZWP nr 407 decyzją Ministra Środowiska z dnia 01.09.2016 r. znak DGK-II.4731.128.2015.AK ustanowiono obszar ochronny.

Rys. 6. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych



Źródło: Opracowanie własne

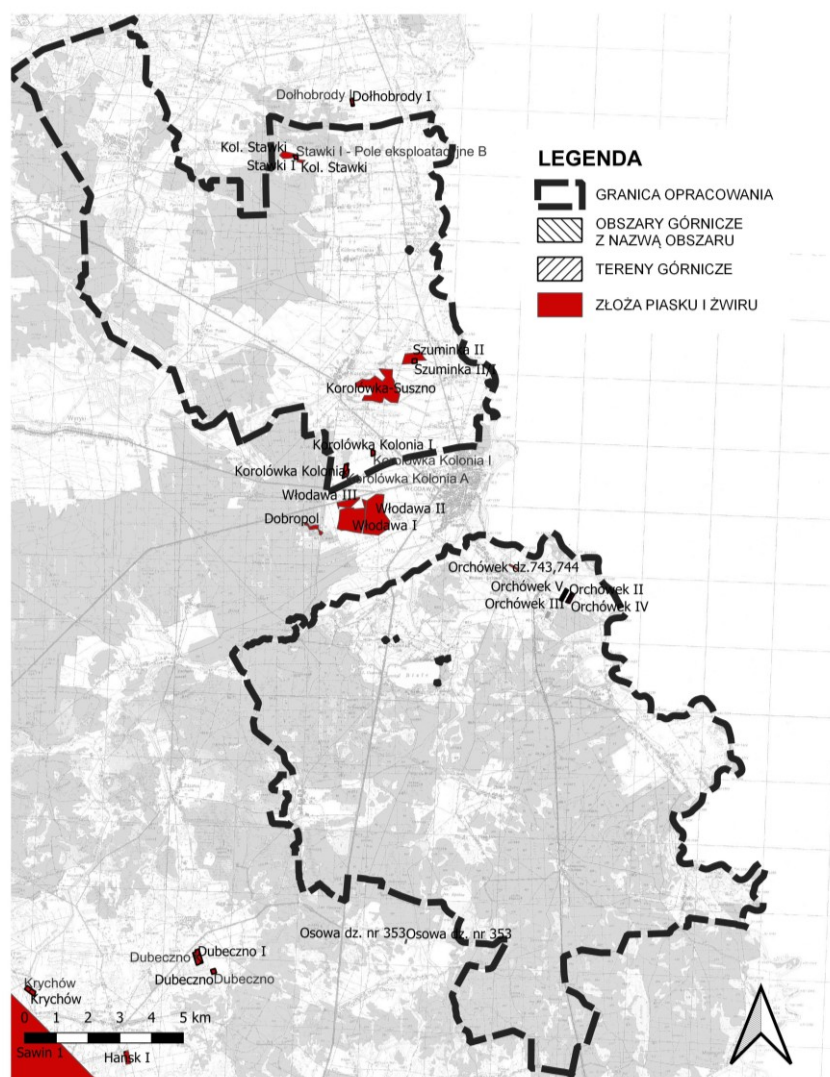


6.6 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Gmina Włodawa jest uboga w surowce mineralne. Na jej terenie występują następujące udokumentowane złoża piasków i żwirów:

- „Kol. Stawki” pole A i pole B (ID złoża: 2888),
- „Stawki I” (ID złoża: 8622) – teren i obszar górniczy Stawki I – Pole eksploatacyjne B,
- „Szuminka II” (ID złoża: 19177),
- „Szuminka II/1” (ID złoża: 19792) – teren i obszar górniczy Szuminka II/1,
- „Korolówka-Suszno” (ID złoża: 5439),
- „Korolówka Kolonia ” (ID złoża: 18230) – teren i obszar górniczy Korolówka Kolonia A,
- „Korolówka-Kolonia I” (ID złoża: 19634) – teren i obszar górniczy Korolówka Kolonia I,
- „Orchówek dz.743,744” (ID złoża: 8527),
- „Orchówek II” (ID złoża: 15144) - teren i obszar górniczy Orchówek II,
- „Orchówek III” (ID złoża: 15145) - teren i obszar górniczy Orchówek III,
- „Orchówek IV” (ID złoża: 19099) - teren i obszar górniczy Orchówek IV,
- „Orchówek V” (ID złoża: 19098) - teren i obszar górniczy Orchówek V.

Rys. 7. Obszar występowania obszarów i terenów górniczych oraz zewidencjonowanych złóż



Źródło: Opracowanie własne



Jak wskazano powyżej na części złóż ustanowiono obszary i tereny górnicze, które funkcjonują pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Lublinie. W większości przypadków wydobywanie ma charakter lokalny i zabezpiecza potrzeby mieszkańców gminy.

6.7 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

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

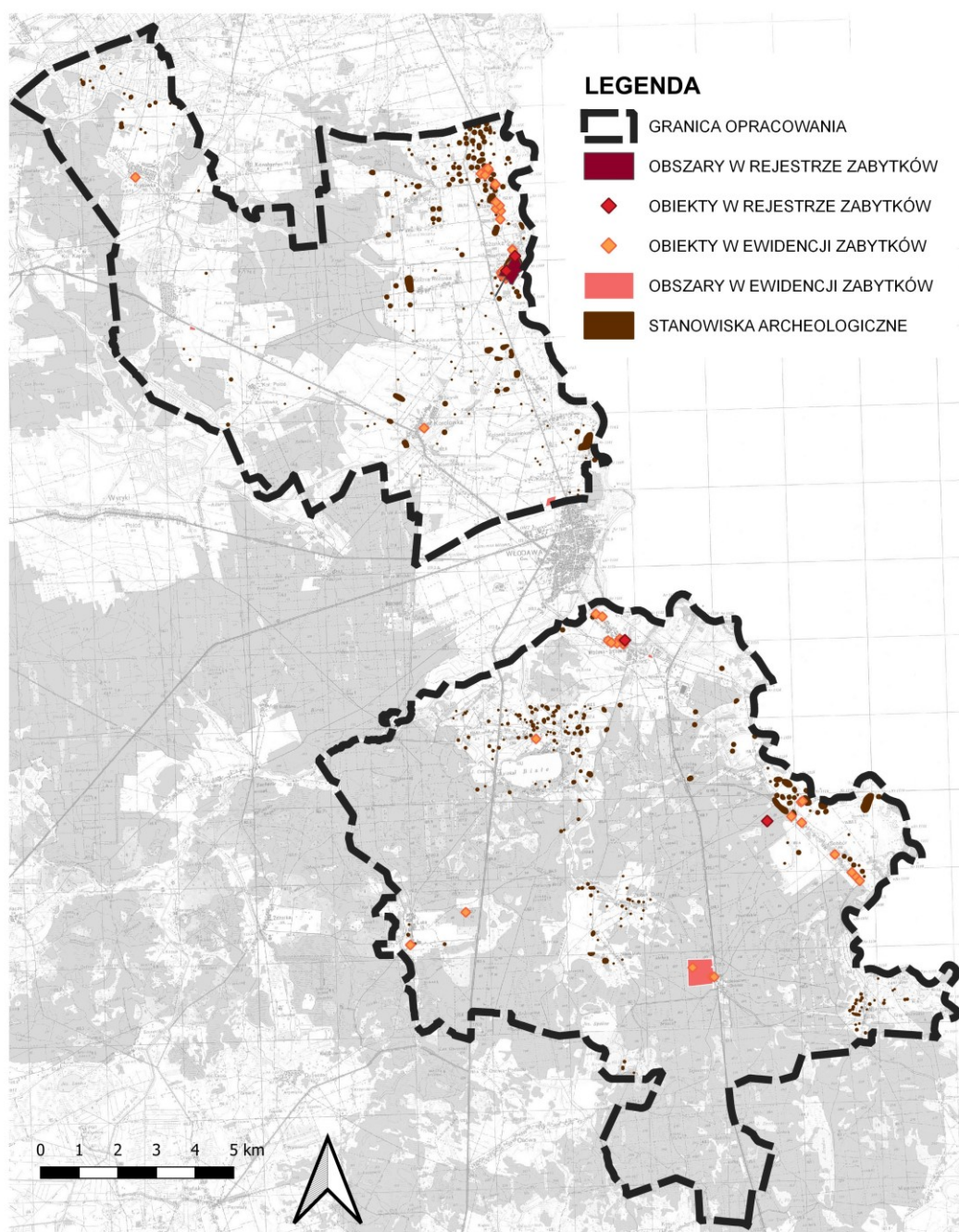
6.8 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządzeniem nr 30/2023 Wójta Gminy Włodawa z dnia 17 lutego 2023 w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków na obszarze opracowania występują:

- a. Następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
 - Zespół kościoła oo. Augustianów p.w. św. Jana Jałmużnika w Orchówku, nr rejestru A/650,
 - Zespół pałacowo-parkowo- folwarczny położony w miejscowości Różanka przy ul. Parkowej, nr rejestru A/915 obejmujący:
 - kościół parafialny p.w. św. Augustyna,
 - zespół kościoła oo. Augustianów p.w. św. Jana Jałmużnika,
 - kordegarda I w zespole pałacowo- parkowym,
 - kordegarda II w zespole pałacowo- parkowym,
 - wieżę ciśnień w zespole pałacowo- parkowym,
 - gorzelnię w zespole folwarcznym,
 - spichlerz dworski z suszarnią chmielu ob. magazyn zbożowy,
 - oborę w zespole dworsko-folwarcznym,
 - chlewnię w zespole dworsko- folwarcznym,
 - owczarnię, ob. chlewnię w zespole dworsko-folwarcznym,
 - budynek gospodarczy w zespole dworsko-folwarcznym,
 - park,
 - cmentarz wojenny z II wojny światowej,
 - pomnik ku czci ofiar II Wojny.
 - Cmentarz Prawosławny w Sobiborze na dz. nr 406/2, nr rejestru A/253
- b. 63 obiekty objęte gminną ewidencją zabytków (załącznik – tabela 1)
- c. 79 obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (załącznik – tabela 1)
- d. 488 stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków (załącznik – tabela 2).

Występowanie w/w obiektów i obszarów obrazuje poniższa rycina.

Rys. 8. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych



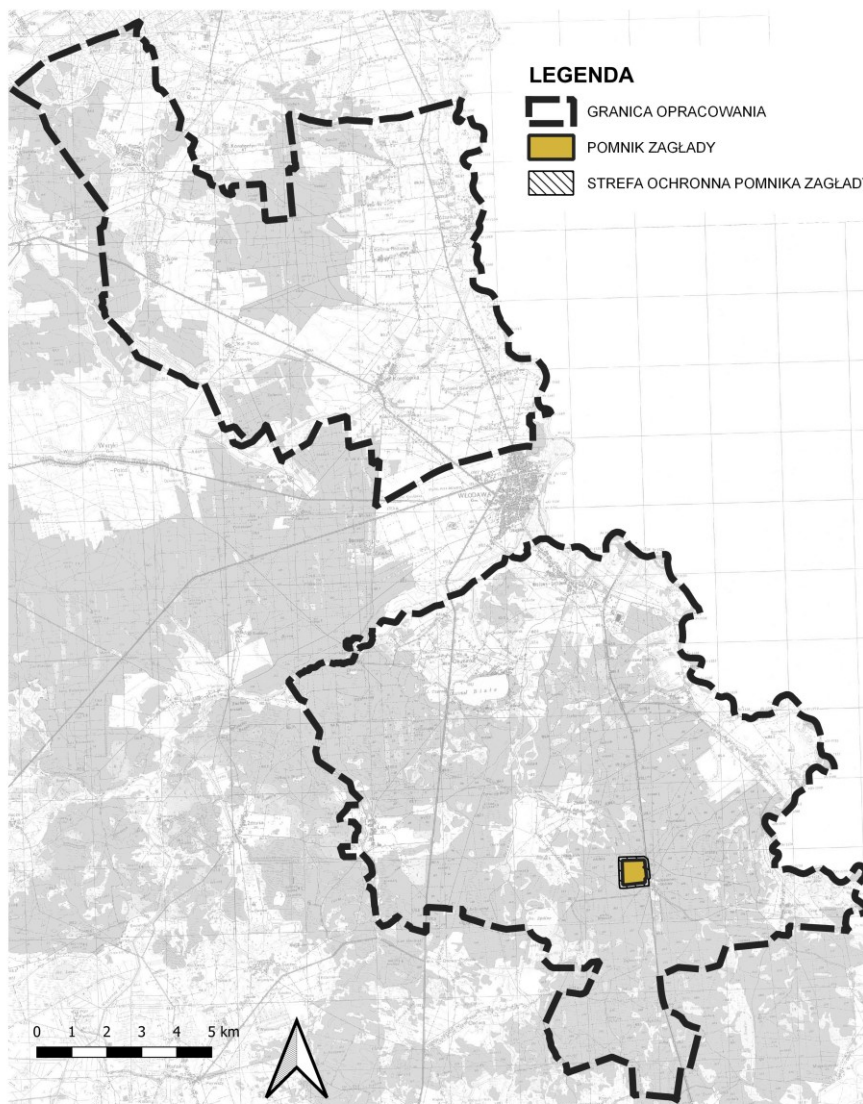
Źródło: Opracowanie własne

6.9 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Włodawa zgodnie z art. 2. Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) pomnikiem zagłady jest „Muzeum i Miejsce Pamięci w Sobiborze. Niemiecki nazistowski obóz zagłady (1942 1943). Oddział Państwowego Muzeum na Majdanku”, którego granice wraz ze strefą ochronną wyznacza Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 10 lipca 2007 r. w sprawie określenia granic Pomnika Zagłady, na obszarze którego jest położone Muzeum Byłego Obozu Zagłady w Sobiborze, oraz obszaru i granic jego strefy ochronnej (Dz.U z 2007 poz. 944).

Obszar występowania Pomnika Zagłady w Sobiborze prezentuje poniższy załącznik.

Rys. 9. Obszar występowania Pomnika Zagłady na terenie gminy Włodawa.



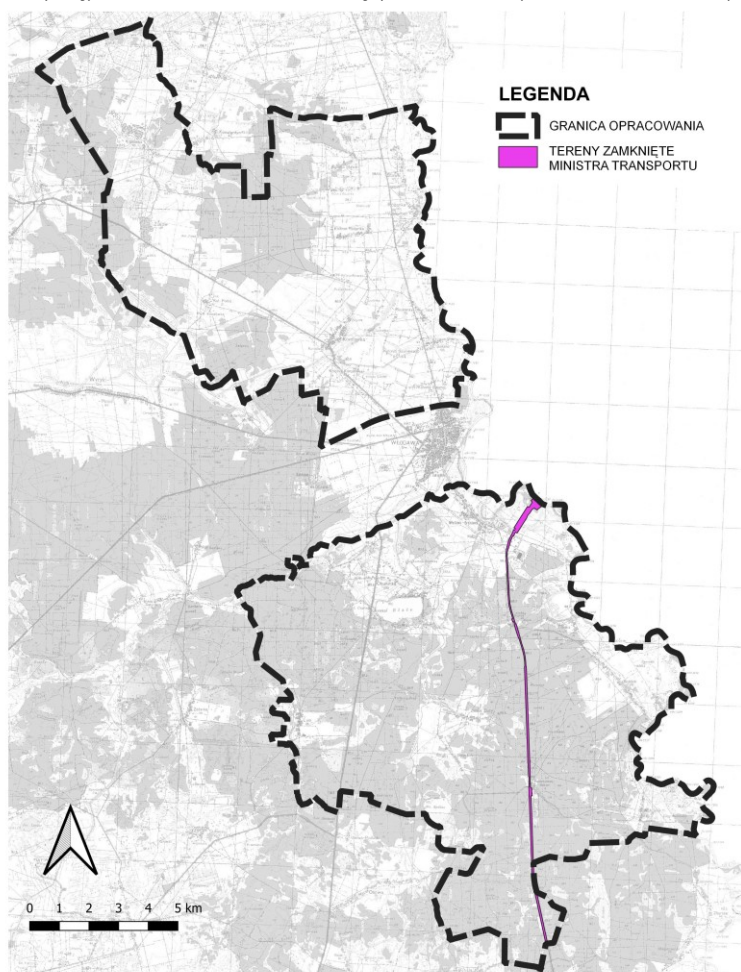
Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z art. 5 w/w ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów pomników zagłady, wymagają uzgodnienia z ministrem właściwym do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego.

6.10 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Włodawa zgodnie z Decyzją nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON. poz. 92 i 185 oraz z 2023 r. poz. 10 i 79) i jej zmianą Decyzją nr 190/ MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej na terenie gminy Włodawa nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

Rys. 10. Obszar występowania terenów zamkniętych ustalone przez Ministra Do Spraw Transportu



Źródło: Opracowanie własne

Natomiast na obszarze gminy Włodawa zewidencjonowano występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzi następujące działki gminy:

- obręb Sobibór: dz. nr 1;
- obręb Orchówek: dz. nr 908;
- obręb Żłobek: dz. nr 463, 464/9, 464/11, 464/12, 464/13, 464/14, 464/17.

6.11 Obszary ograniczonego użytkowania

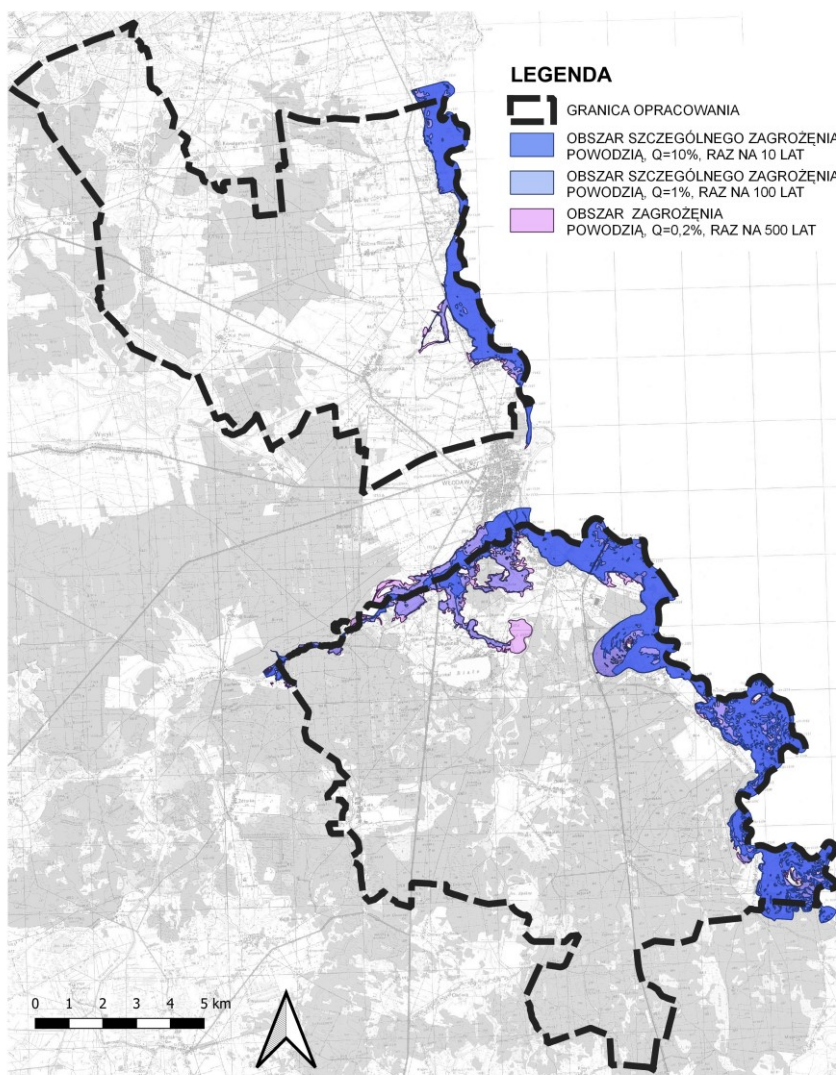
Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Włodawa zaliczono:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.:
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q = 10\%$, raz na 10 lat,
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q = 1\%$, raz na 100 lat;

- b) obszar zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, $Q=0,2\%$.

Wyżej wymienione obszary występują wyłącznie wzdłuż przebiegu rzeki Bug i jej dopływu i w większości, z wyłączeniem pojedynczych zabudowań mieszkalnych zagrodowych - nie stanowią one terenów zabudowanych.

Rys. 11. Obszary zagrożenia powodzią



Źródło: Opracowanie własne

6.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

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

6.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze opracowania obowiązuje Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2018-2026, uchwalony przez Radę Gminy Włodawa w dniu 29 października 2018 r. uchwałą nr LV/367/18. Dokument oparty został o Wytyczne Ministra Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014 – 2020 oraz z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii



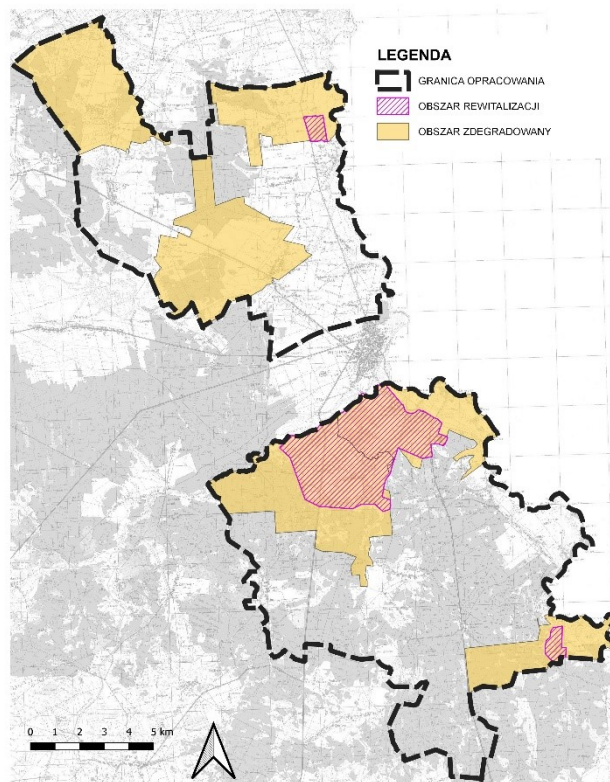
Europejskiej nr 1303/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. Gmina Włodawa, zgodnie z wytycznymi wyznaczyła w dokumencie obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Proces wskazania tych terenów był obwarowany szczególnymi wymogami, niżej opisanymi.

Obszar może zostać wskazany, jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Obszar cechujący się szczególną koncentracją tych zjawisk, na którym Gmina zamierza prowadzić rewitalizację z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego – wyznacza się jako obszar rewitalizacji. Może on obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może być większy niż 20% powierzchni Gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców.

Opierając się na wynikach przeprowadzonych analiz zawartych w diagnozie spełnienia powyższych przesłanek na terenie gminy Włodawa wyznaczono obszar zdegradowany obejmujący sołectwa Okuninka, Orchówek, Krasówka, Stawki, Korolówka i Wołczyny. Natomiast za obszar najsilniej wymagających kompleksowej interwencji – tj. za obszar rewitalizacji uznano obszary sołectw:

- Orchówek z Okuninką (pow. 1866 ha),
- Wołczyny (pow. 87,46 ha),
- Stawki (pow. 74,23 ha).

Rys. 12. Obszar rewitalizacji oraz obszar zdegradowany



Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z lokalnym Programem Rewitalizacji główne cele rewitalizacji to:

- modernizacja infrastruktury służącej rewitalizacji,



- rozwój społeczności przez wsparcie rodziny,
- aktywizacja zawodowa i wsparcie przedsiębiorczości,
- wzrost zaangażowania społeczności lokalnej obszaru rewitalizacji poprzez działania integrujące,
- poprawa sfery przestrzenno – funkcjonalnej.

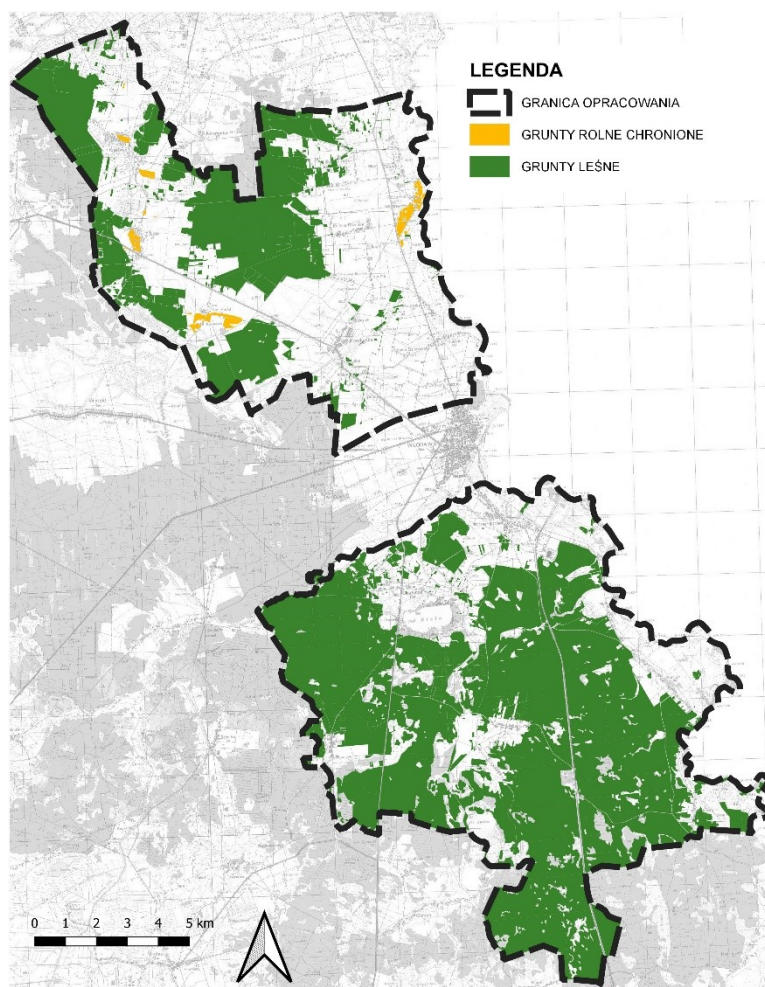
6.14 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu włodawskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym gminy Włodawa obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

6.15 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie gminy Włodawa jest niewielka, ponieważ wynosi zaledwie 119,7 ha co zawiera niecałe 0,5% powierzchni całej gminy (grunty orne klas III). Grunty rolne chronione to głównie grunty rolne klasy III i występują w północnej części obszaru w rejonie miejscowości Korolówka, Żuków i Różanka.

Rys. 13. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych



Źródło: Opracowanie własne



Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią natomiast około 12 526 ha co daje ponad połowę (51%) udziału w powierzchni całego obszaru gminy. Najwyższa lesistość tworząca zwarty kompleks występuje w południowej części gminy, obejmujący niemal $\frac{3}{4}$ jej powierzchni.

6.16 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Włodawa, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

7. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI

7.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Włodawa funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

- a) Publiczna Szkoła Podstawowa w Żukowie z zamiejscowymi oddziałem przedszkolnym w Korolówce;
- b) Publiczna Szkoła Podstawowa im. Róży Zamoyskiej w Różance z oddziałem przedszkolnym;
- c) Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Orchówku z oddziałem przedszkolnym.

Szkoły ponadpodstawowe:

- a) Technikum im. Ireny Kosmowskiej w Korolówce wraz z internatem.

Boiska sportowe zwykle towarzyszą budynkom szkolnym, dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są orliki.

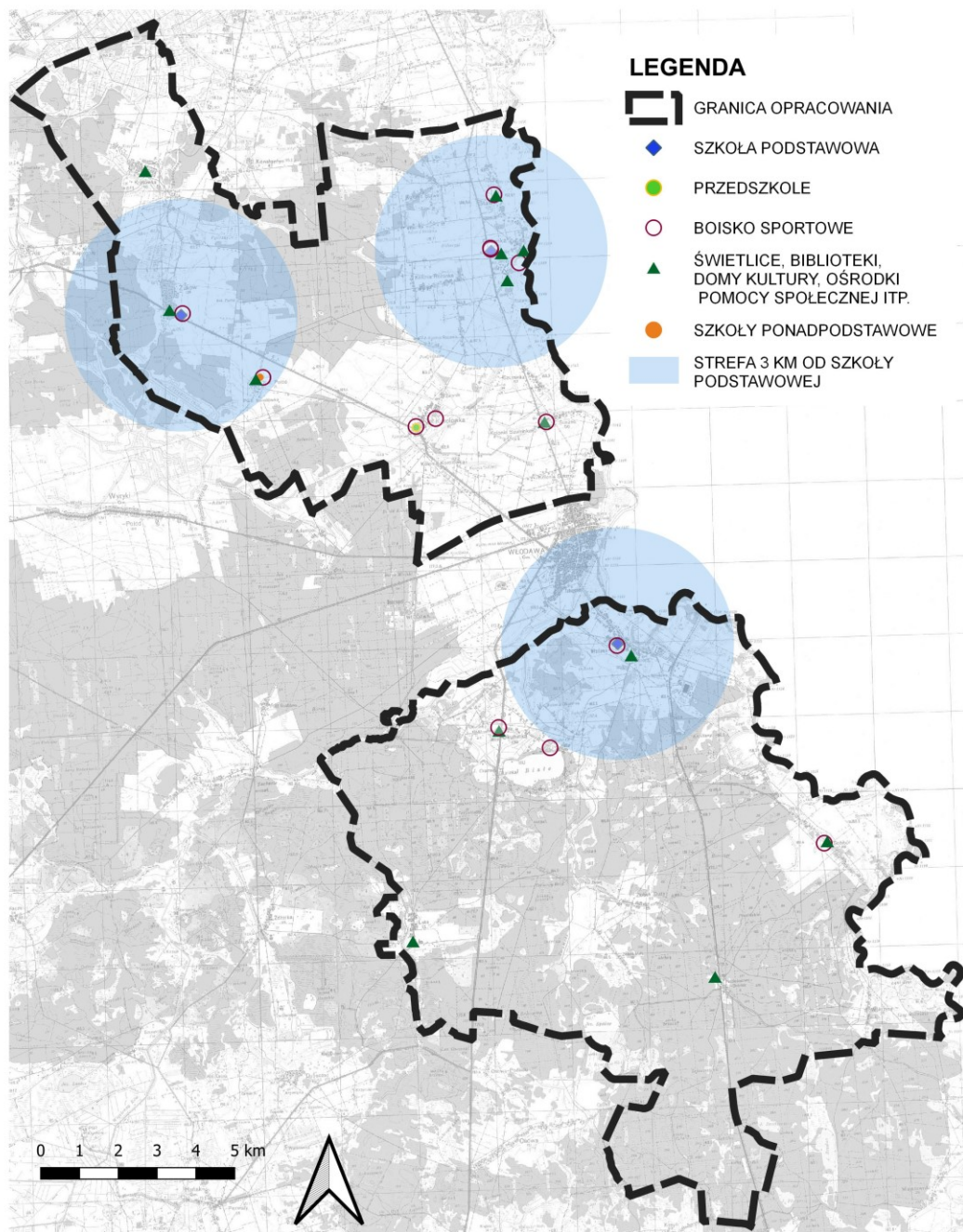
Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

1. Świetlica wiejska z remizą strażacką w m. Krasówka,
2. Świetlica wiejska z remizą strażacką w m. Żuków,
3. Świetlica wiejska w m. Korolówka – Osada,
4. Gminny Ośrodek Kultury w Korolówce,
5. Dom Kultury, Świetlica Wiejska, Biblioteka w m. Suszno,
6. Dom Opieki Społecznej Senior w Różance,
7. Świetlica Wiejska w Różance,
8. Gminny Ośrodek Kultury w Różance,
9. Świetlica Wiejska z remizą w Stawce,
10. Remiza OSP Włodawa w Orchówku,
11. Świetlica Wiejska w m. Sobibór,
12. Świetlica Wiejska w Żłobku,
13. Muzeum i Miejsce Pamięci w Sobiborze. Niemiecki nazistowski obóz zagłady (1942-1943). Oddział Państwowego Muzeum na Majdanku,
14. Świetlica wiejska w m. Luta,
15. Schronisko Młodzieżowe Krokodyl w Okunince.



Na terenie Gminy nie funkcjonują placówki służby zdrowia zapewniające podstawową, czy specjalistyczną opiekę lekarską. Mieszkańcy korzystają z placówek służby zdrowia mających siedzibę na terenie miasta Włodawa.

Rys. 14. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej w gminie wraz ze strefą dostępności do szkół podstawowych.



Źródło: Opracowanie własne



7.2. Infrastruktura transportowa

Gminną sieć drogową stanowią drogi: wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Włodawy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejsze drogi na terenie gminy pod względem kategorii stanowią drogi wojewódzkie: nr 816 biegnącą od przejścia granicznego Zosin Uściług z Ukrainą (drogi krajowej nr 74) , wzdłuż granicy aż do Terespolu (przejścia granicznego z Białorusią) oraz droga wojewódzka nr 812 relacji Krasnystaw – Biała Podlaska. Klasa w/w dróg wojewódzkich na terenie gminy to droga główna (DW816) oraz drogi główne ruchu przyspieszonego (DW 812). Ważnymi szlakami jest również 12 dróg powiatowych klasy zbiorczej lub lokalnej. Sieć dróg powiatowych oraz drogi wojewódzkie wyznaczają główne kierunki i przepływy ruchu transportowego gminy.

Na podstawowy system komunikacji gminy Włodawa składają się:

2) droga wojewódzka:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
816	relacji Terespol – Kodeń – Sławatycze – Włodawa – Dorohusk – Horodło - Zosin
812	relacji Biała Podlaska – Wisznice – Włodawa - Chełm

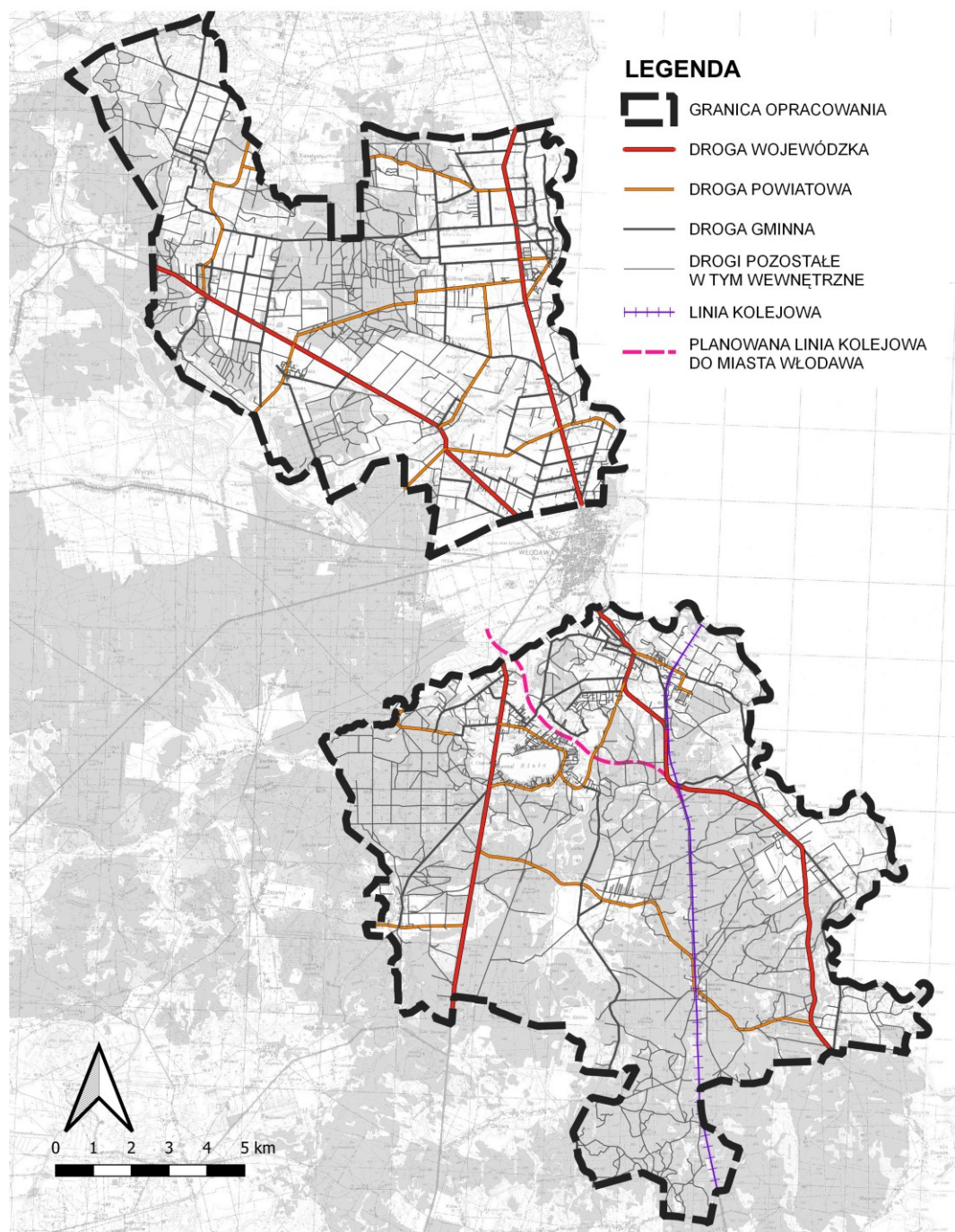
3) drogi powiatowe :

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
nr 1747L	DW 816 – Różanka - DW 816
nr 1734L	DW 812 - Suszno
nr 1727L	DW 812 – Żłobek – stacja kolejowa Sobibór – DW 816
nr 1726L	DW 812 – Okuninka – DW 812
nr 1725L	DW 1726L – Tarasiuki – DW 816
nr 1724L	DW 816 – stacja kolejowa Orchówek
nr 1712L	DW 819 – Żdżarka – Luta – DW 812
nr 1711L	DW 812 – Korolówka – Suchawa - Żdżarka
nr 1706L	DW 816 – Wiryki Adampol – DP 1638L
nr 1705L	DW 812 – Korolówka – Kol. Różanka – DP 1706L
nr 1704L	DP 1700L – Konstantyn – Stawki – DW 816
nr 1700L	Dańce – Krasówka – Żuków – DW 812

Przez gminę Włodawa nie przebiegają drogi krajowe, ani nie są planowane inwestycje w zakresie budowy dróg krajowych.

W granicach gminy Włodawa przebiega linia kolejowa nr 81 Chełm – Włodawa, odcinek Chełm – Włodawa. Obecnie ruch pociągów na przedmiotowym odcinku linii kolejowej prowadzony jest sporadycznie (dane z 2023 r.). Dla ww. linii kolejowej został wskazany projekt pn. „Rewitalizacja połączenia Chełm – Włodawa wraz z poprawą dostępności transportu kolejowego w m. Włodawa” realizowany w ramach programu Uzupełnienia Lokalnej i Regionalnej Infrastruktury Kolejowej – Kolej + do 2029 r. Realizacja inwestycji planowana jest na 2026 r.

Rys. 15. Rozmieszczenie infrastruktury transportowej.



Źródło: Opracowanie własne

7.3 Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Włodawa przebiegają/są zlokalizowane następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

1. Sieć elektroenergetyczna:

- a. Sieć dystrybucyjna wysokiego napięcia 110 kV:
 - pas technologiczny 36,0 m (po 18,0 m od osi linii). W przypadku linii napowietrznych WN 110 kV szerokość strefy wolnej od zabudowy określono dla budynków mieszkalnych. Dla projektowanych przy linii WN budynków gospodarczych oraz



budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi w których czasowo mogą przebywać ludzie dopuszcza się uzgodnienia indywidualne,

- strefa wolna od zalesień i nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii wynosząca 20 m (po 10,0 m od osi linii),
 - pas technologiczny dla instalacji fotowoltaicznych 11,0 m po każdej ze stron od osi linii,
 - w strefach górnictwa pas ochronny o szerokości minimum 60,0 m (po 30,0 m od osi linii WN). W pasie ochronnym zabrania się wydobywania urobku (pracy maszyn i urządzeń do robót ziemnych);
- b. Sieć dystrybucyjna średniego napięcia:
- pas technologiczny napowietrznej linii SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii), dla kablowej linii SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - strefa wolna od zalesień i nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii napowietrznych wynosząca 13 m (po 6,5 m od osi linii) oraz wzdłuż linii kablowej wynosząca 3,0 m (po 1,5 m od osi linii). Dodatkowo obowiązuje strefa wolna od zalesień i nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii SN kablowej wynosząca 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
 - pas technologiczny dla instalacji fotowoltaicznych 7,0 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznej SN (dla kablowych 0,7 m od osi linii),
 - w strefach górnictwa pas ochronny o szerokości minimum 22,0 m (po 11,0 m od osi linii SN). W pasie ochronnym zabrania się wydobywania urobku (pracy maszyn i urządzeń do robót ziemnych);
- c. Sieć niskiego napięcia nN 0,4 kV:
- pas technologiczny napowietrznej linii nN– 5,0 ,m (po 2,5 m od osi linii) dla kablowej linii nN – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii),
 - strefa wolna od zalesień i nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii SN kablowej wynosząca 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
 - pas technologiczny dla instalacji fotowoltaicznych 3,5 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznej nN (dla kablowych 0,7 m od osi linii).

W strefach wolnych od zalesień i nasadzeń drzew wysokich dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania pod liniami drzew nie przekraczających 2,0m wysokości i pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4,0 m.

Pasy technologiczne, o których mowa wyżej związane są z zakazem lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Sieć gazowa w zarządzie Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.:

- a. wysokiego ciśnienie (DN 200) wybudowanej po 12.12.2001 – przebieg przez działkę nr 74 obręb Orchówek – szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia wynosi 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu w obydwie strony). W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone wyłącznie po



wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej¹.

b. średniego ciśnienia.

3. Ujęcia wód – hydrofornie (sic. pkt 6.2);

4. Maszty lub wieże telekomunikacyjne - osiem obiektów o wysokości od 15m do 72 m.

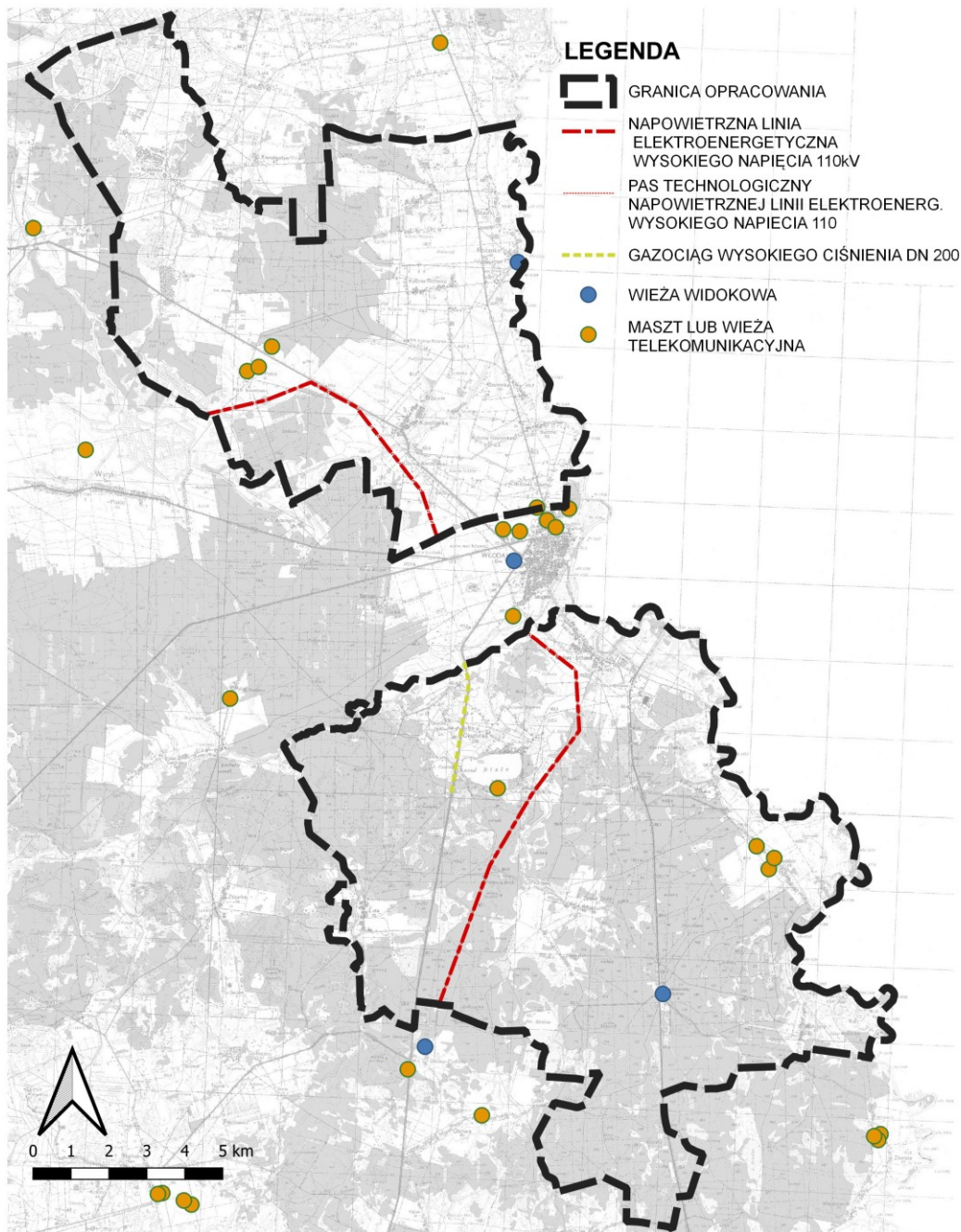
5. Cmentarze

- a. Cmentarz komunalny w Różance,
- b. Cmentarz komunalny we Włodawie,
- c. Cmentarz Żołnierzy Armii Czerwonej (w mieście Włodawa przy granicy z gminą)
- d. Stary cmentarz prawosławny,
- e. Cmentarz w Żukowie,
- f. Cmentarz w Orchówku,

Dla terenów czynnych cmentarzy występujących w granicach administracyjnych gminy Włodawa obowiązują wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

¹ Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640)

Rys. 16. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej, punktów wysokościowych i cmentarzy.



Źródło: Opracowanie własne

8. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektu planu ogólnego gminy.



9. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRFICZNE

Na potrzeby przedmiotowego planu ogólnego zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, które określiło sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej wraz z odpowiednimi warunkami życia na terenie gminy. Opracowanie ekofizjograficzne zawiera szereg analiz uwarunkowań środowiskowych, które dotyczą zarówno przyrody nieożywionej jak i ożywionej. Uwarunkowania te zostały uwzględnione w trakcie sporządzania planu ogólnego między innymi poprzez odpowiednie wyznaczanie stref planistycznych, w tym związanych z ingerencją w niezagospodarowaną część gminy.

10. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem²

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

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

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

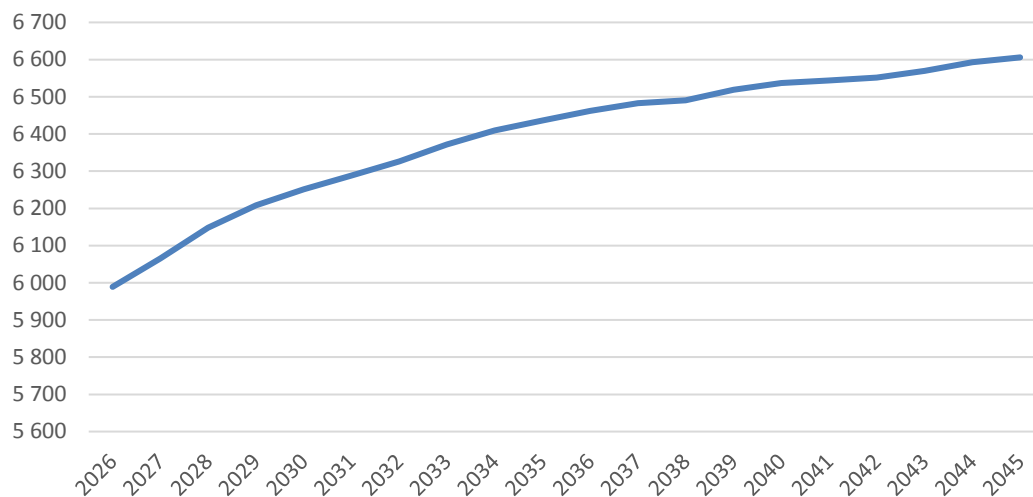
Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Włodawa (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Włodawa a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności w gminie Włodawa obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r-2045 r.)

rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
liczba ludności	5 989	6 065	6 148	6 208	6 251	6 288	6 326	6 372	6 410	6 436
rok	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
liczba ludności	6 462	6 483	6 491	6 519	6 537	6 544	6 552	6 570	6 593	6 606

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r

² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów



Źródło: GUS dane wg stanu z 10.06.2024 r.- prognoza własna

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Włodawa prognozowana liczba mieszkańców w roku 2045 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 6606 \times 1,05 = 6\,936$$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 193 289 m²

$$PUM_0 = 193\,289 \text{ m}^2$$

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru³:

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 33,9 m²/os. – najnowsze dane

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

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 33,9 - 2 \times 28,2 = 101,7 - 56,4 = 45,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 6\,936 \text{ os} - 193\,289 \text{ m}^2 / 45,3 \text{ m}^2/\text{os} = 6\,936 \text{ os} - 4\,266,9 \text{ os} = 2\,669 \text{ os}$$

³ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wycisków



11. OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Łącznie na terenie gminy Włodawa obowiązujących jest 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Okuninka, w rejonie osiedla Brzozowa i Bilskie - Uchwała nr XLVI/383/10 Rady Gminy Włodawa z dnia 2010-06-24 (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 121 poz. 2135 z dn. 28.10.2010 r.);
2. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu rekreacyjnego zespołu Jezior Białe-Glinki – Uchwała nr XXXV/336/98 Rady Gminy Włodawa z dnia 1998-05-14 (Dz. Urz. Woj. Chełmskiego Nr 8 poz. 66 z dn. 25.05.1998 r.) ;
3. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu rekreacyjnego zespołu Jezior Białe-Glinki – Uchwała nr V/35/15 Rady Gminy Włodawa z dnia 2015-03-17 (Dz.Urz. Wj. Lubelskiego poz. 1413 z dn. 21.04.2015 r.);
4. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej nad J. Glinki – nr Uchwała XIX/182/96 Rady Gminy Włodawa z dnia 1996-08-12 (Dz. Urz. Woj. Chełmskiego Nr 11 poz. 57 z dn. 18.10.1996 r.);
5. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowo-Składowej w Orchówku – Uchwała nr VIII/70/99 z dnia 1999-03-24 (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 47 poz. 769 z dn. 28.09.1999 r);
6. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Włodawa - Uchwała nr VIII/69/99 Rady Gminy Włodawa z dnia 1999-03-24 (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 47 z dn. 28.09.1999 r.).

Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie 190,2 ha co stanowi około 0,8% pokrycia całego obszaru gminy.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą w/w miejscowych planów dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej na następujących terenach oznaczonych symbolami:

- MN – teren zabudowy jednorodzinnej,
- MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
- MN-MR-U – tereny zabudowy jednorodzinnej, zabudowa zagrodowa, usługi nieuciążliwe,
- MN-MR – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
- UT – tereny usług turystycznych,
- UT/RM – tereny usług turystycznych w gospodarstwach rolnych,
- P,U,MN – tereny przemysłu, usług, zabudowy jednorodzinnej.

Z dalszej analizy wynika, że w obowiązujących planach miejscowych powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 43,37 ha z czego:



Tab. 2 Zestawienie powierzchni terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących mpzp.

symbol terenu	łączna powierzchnia terenów [ha]	powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]*
MN	2,37	1,63
MN/ML	19,97	7,94
RM; MN-MR; MN-MR-U	9,87	4,97
UT; UT/RM; P,U,MN	11,16	5,83
RAZEM	43,37	20,37
ML – zabudowa lotniskowa	54,6	36,87

Źródło: opracowanie własne

łącznie plany miejscowe na obszarach, których dopuszczono zabudowę mieszkaniową, jeszcze niezagospodarowane posiadają powierzchnię 20,37 ha.

Dodatkowo na terenie obowiązujących planów miejscowych zanalizowano funkcję zabudowy lotniskowej bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej – z uwagi na szczególny charakter tej zabudowy i możliwość lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej wyłącznie w strefie SJ. Z szacunku wynika, że pod zabudowę lotniskową miejscowe plany w gminie Włodawa przeznaczają ponad 54 ha, z czego niecałe 37 ha jest niezagospodarowana.

12. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem⁴, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy*, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków. Jako wyznacznik dla terenów nowej zabudowy przyjęto obszar obrębu Korolówka. W tym celu obliczono nadziemną intensywność dla zabudowy istniejącej.

Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych. Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz średnią ilość kondygnacji. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w wybranym fragmencie terenów zainwestowanych objętych mpzp wynosi **0,225**.

⁴ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów



Po oszacowaniu wyżej wymienionego wskaźnika dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli. Z uwagi na zapisy planu miejscowego pogrupowano tereny na cztery rodzaje gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych (jak wyżej). Przyjęto również odpowiedni wskaźnik wykorzystania danych terenów pod funkcję mieszkaniową z uwagi na dualność lub potrójność możliwych funkcji terenów.

Tab. 3 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	wskaźnik wykorzystania pod funkcję mieszkaniową	Spz	K	W _{PU}	S _{CH} *
			powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MN	1,63	1	16 300	0,225	70%	2567,3
MN/ML	7,94	0,4	31 760	0,225	70%	5002,2
RM; MN-MR; MN-MR-U	4,97	0,4	19 880	0,225	70%	3131,1
UT; UT/RM; P,U,MN	5,83	0,2	11 660	0,225	70%	1836,5
RAZEM						12537,0
P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						45,3
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						277

Źródło: opracowanie własne

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość $P_{20} = 45,3 \text{ m}^2$) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wynoszącą **277 osób**.

13. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Włodawa w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 2 669 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy⁵, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

⁵ Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)



ZAP_{min} = 1 868 osób a **ZAP_{max} = 3 470 osób**

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy⁶, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **277 osób**. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

ZAP_{min-MPZP} = 1 591 osób a **ZAP_{max-MPZP} = 3 193 osób**

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej **P₂₀ = 45,3 m²** istnieje w planie możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp w przedziale od **72 072 m²** do **144 643 m²**.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia⁷ wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonej symbolem SJ,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Plan ogólny wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach;
- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy letniskowej, budynków rekreacji indywidualnej w obowiązujących miejscowych planach (wprowadzono strefę SJ);
- na obszarze zgodnym z istniejącym zainwestowaniem objętych zabudową mieszkaniową;
- przy granicy z miastem Włodawa od strony północnej;
- na obszarach uzupełnienia zabudowy, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na krańcowych częściach miejscowości, wzdłuż istniejących dróg gminnych i powiatowych;
- w części letniskowej jako kontynuacja istniejącej zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie jezior Glinki i Białe.

⁶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)

⁷ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. z 2023 poz. 2758 z późn. zm)



Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak w poniższej tabeli.

Tab. 4 Powierzchnie stref z dopuszczoną zabudową mieszkaniową wyznaczone w planie ogólnym gminy.

symbol strefy	łączna powierzchnia strefy [ha]	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy oraz nie objęta mpzp pod funkcję mieszkalną* [ha]
SJ	710,02	259,44
SW	12,56	0,95
SZ	276,24	101,49
RAZEM	998,82	361,88

Źródło: opracowanie własne

*wykluczono obszary objęte mpzp, dla których wyznaczono lokalizację terenów zabudowy lotniskowej

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej 40% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową (ze względu na duży udział i dalsze zapotrzebowanie na budynki rekreacji indywidualnej w gminie), dla strefy wielorodzinnej będzie to 50% (plan nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – są to uzupełnienia kwartałów w dużej mierze zainwestowanych). Natomiast w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej, z uwagi na szczególny charakter terenów, w której dominuje przede wszystkim zabudowa gospodarcza i inwentarska, założono, że wyłącznie 25% terenów zostanie wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową.

Dodatkowo przyjęto w oparciu o istniejące uwarunkowania gminy oraz trendy, że na w/w terenach:

- a) udział powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wyniesie średnio 10% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zagrodowej oraz 40% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,15 (1,5 kondygnacji)
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniesie 1,2 (3 kondygnacje)
- c) udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 70%.



Tab. 5 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym gminy

strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem luk zabudowy w obowiązujących mpzp [ha]	udział funkcji mieszkaniowej	S_{PZ} powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	K szacunkowa intensywność zabudowy	W_{PU} udział powierzchni i użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	S_{CH} szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]*
SJ	259,44	0,4	1 037 760	0,15	70%	108965
SW	0,95	0,5	4 750	1,2	70%	3990
SZ	101,49	0,25	253 725	0,15	70%	26641
RAZEM						139 596
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						45,3
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców						3082
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						277
ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PLANU OGÓLNEGO (wyrażona w liczbie mieszkańców)						3359

Źródło: opracowanie własne

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 3359 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAP_{min} i ZAP_{max} .



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

13. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w obszarze uzupełniania zabudowy). Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój miejscowej zabudowy i jej charakter. Rozwiązanie to ma na celu ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy. Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do 31 grudnia 2025 r. Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc. Natomiast brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Podobnie bowiem, jak w przypadku decyzji WZ, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Włodawa (wywołanego uchwałą Nr LXXVI/511/2024 Rady Gminy Włodawa z dnia 25 stycznia 2024 r.) jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. – dalej pzp) w planie ogólnym gminy Włodawa określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c pzp. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

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

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Włodawa na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodawa (uchwalony Uchwałą nr XXXI/225/2005 Rady Gminy we Włodawie z dnia 7 czerwca 2005 r.) miejscowe plany obowiązujące na terenie gminy oraz Strategia Rozwoju Lokalnego Gminy Włodawa na lata 2018 - 2026 (przyjęta uchwałą nr XLIX/334/18 Rady Gminy Włodawa z dnia 02 lipca 2018 r.). Przy sporządzaniu planu ogólnego wzięto również pod uwagę wnioski mieszkańców jak i instytucji opiniujących oraz uzgadniających w oparciu o wyżej opisane uwarunkowania gminy.

14. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla



poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych gminy. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

15. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym dla gminy Włodawa ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SG – strefy górnictwa,
- j) SC – strefy cmentarzy,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, strefy górnictwa i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do f) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe w zależności od miejsca i zapotrzebowania.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową uwzględniono wytyczne i ograniczenia wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o którym mowa wyżej. Wiodącą funkcją gminy Włodawa jest w chwili obecnej funkcja wiejska jednak uczestnicząca w procesach rozwojowych miasta Włodawa oraz funkcja turystyczna. Z tego względu większość terenów mieszkaniowych objętych jest strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną i wielorodzinną z wyjątkiem miejscowych uwarunkowań rolniczych, gdzie ustanowiono wiodącą strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – zgodnie z realnym zainwestowaniem, lub planami.

Plan ogólny wyznacza tereny mieszkaniowe na obszarach objętymi miejscowymi planami, na których ta funkcja jest dopuszczona, na obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy, w tym



pojedynczych zagród z uwzględnieniem jej dalszego rozwoju, w istniejących ciągach komunikacyjnych miejscowości (zachowanie ulicówek) – jako luki uzupełnienia zabudowy, na ich krańcach lub na przeciwległych stronach dróg. Dodatkowo strefą wielofunkcyjną mieszkaniową jednorodzinną objęty jest również obszar istniejącej i planowanej zabudowy letniskowej – budynków rekreacji indywidualnej, głównie w obrębach Okuninka i Orchówek. Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną plan ogólny wprowadza – zgodnie z istniejącą funkcją budynków w centrach niektórych miejscowości. Plan ogólny nie przewiduje wprowadzania nowych terenów mieszkaniowych wielorodzinnych o wysokiej intensywności zabudowy, z wyjątkiem tych objętych obowiązującym miejscowym planem.

Przy wyznaczaniu stref gospodarczych uwzględniono istniejące zainwestowanie wraz z poszerzeniami w ramach rozwoju istniejącego przedsiębiorstwa. Dodatkowo wprowadza się nową strefę gospodarczą na terenie obrębu Stawki, przy drodze wojewódzkiej oraz w obrębie Orchówek przy torach kolejowych z obu stron. Lokalizację tą uznano, jako najbardziej korzystny obszar inwestycyjny i rozwojowy miejsca przy sytuowaniu potencjalnych nowych zakładów produkcyjnych, składów, magazynów. Założenia planu w sposób czytelny ponadto rozgraniczają położenie planowanych stref rozwoju gospodarczego od terenów zabudowy chronionej – tj. m.in. zabudowy mieszkaniowej, w celu minimalizacji oddziaływania planowanej zabudowy produkcyjnej i obsługi komunikacji.

Nowe strefy usługowe wprowadzono wyłącznie w częściach miejscowości – jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, przy skrzyżowaniach dróg, oraz przy drogach wojewódzkich. Ponadto strefą usług objęto tereny o wysokiej atrakcyjności turystycznej w obrębie Orchówek i Okuninka. Strefę usług wprowadzono również zgodnie z istniejącym zainwestowaniem – dotyczy to zarówno instytucji użytku publicznego i infrastruktury społecznej funkcjonujących na terenie gminy jak również obiektów sakralnych i komercyjnych. Dodatkowo plan ogólny wprowadza strefy zieleni i rekreacji jako nierozdzielne uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji), w tym na terenach istniejących parków, boisk sportowych itp. z odpowiednimi, w zależności od miejsca, ograniczeniami standardów urbanistycznych i dodatkowych funkcji.

W celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej plan ogólny dla istniejących gospodarstw rolnych zachowuje strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz wprowadza w sąsiedztwie istniejących zagród strefę produkcji rolniczej umożliwiającą dalszy rozwój gospodarstw. Strefą produkcji rolniczej objęto również istniejące zakłady produkcyjne związane z rolnictwem. Użytki rolne chronione w większości pozostają w strefach związanych z rolnictwem (SR, SZ i SO).

W zakresie układu transportowego strefą komunikacyjną objęto istniejące działki drogowe – na których przebiegają drogi główne i część zbiorczych, parkingi oraz tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Do Spraw Transportu. Dla planowanego połączenia kolejowego z miastem Włodawa plan zachowuje teren pod strefę otwartą – która w swoim profilu podstawowym zawiera m.in. teren komunikacji. Plan nie wydziela strefy komunikacji dla planowanego przebiegu linii kolejowej z uwagi na koncepcyjny etap trasy linii i brak na chwilę obecną (styczeń 2025 r.) dokładnego wydzielenia pasa terenu zajętego pod planowany odcinek linii.

Strefa infrastruktury została wyznaczona na istniejącej stacjach pomp, oczyszczalniach, elektroenergetycznej stacji GPZ. Pozostała infrastruktura (w tym lokalne transformatory energetyczne oraz maszty i wieże telekomunikacyjne) mogą być realizowane na każdej z pozostałych stref. Ponadto plan ogólny w swoich ramach uwzględnia przebieg istniejących sieci przesyłowych (gazociągu wysokiego



ciśnienia oraz napowietrznych linii WN) wraz z ich strefą kontrolowaną lub pasem technologicznym, projektując dla większości tych obszarów strefy wyłączone z zabudowy (głównie SO).

Strefy cmentarzy obejmują obszary istniejących cmentarzy w gminie. Dla części nekropolii przewidziano ich poszerzenie w odpowiedniej odległości od istniejących zabudowań mieszkalnych. Plan ogólny nie wyznacza nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową w strefach sanitarnych od cmentarza – 50 m..

Pozostały obszar gminy stanowi strefa otwarta obejmująca swym zasięgiem lasy, grunty rolne, wody jeziora, tereny zadrzewione oraz łąki i pastwiska. W kilku strefach otwartych w obrębie Różanka, Stawki, Korolówka i Korolówka-Kolonia, na gruntach rolnych, z uwzględnieniem bufora ochronnego od istniejących zabudowań mieszkaniowych, plan ogólny dopuszcza lokalizację elektrowni słonecznych. Plan ogólny nie dopuszcza lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W zakresie ochrony przyrody plan ogólny dla terenów: użytków ekologicznych, pomników przyrody, rezerwatów i obszaru Natura 2000 Lasy Sobiborskie wyznacza strefą otwartą bez żadnych dodatkowych profili. Dla obszaru Sobiborskiego Parku Krajobrazowego plan respektuje wyłącznie istniejące uwarunkowania osadnicze jak i obowiązujące plany miejscowe, wyznaczając dla nich odpowiednie strefy związane z zabudową, zachowując pozostałą część obszaru jako strefę otwartą bez dodatkowych profili funkcjonalnych. Plan respektuje również ograniczenia związane z lokalizacją poszczególnych przedsięwzięć na terenie Poleskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jednak wprowadza nowe strefy związane z zabudową w ramach istniejących jednostek osadniczych, umożliwiając im tym samym rozwój z odpowiednim poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych. Podobne rozwiązanie przestrzenne zastosowano również w obszarze Natura 2000 „Dolina środkowego Bugu” rozciągającego się wzdłuż wschodniej granicy gminy. Plan ogólny na terenach objętych ochroną przyrody nie wprowadza w strefie SO profilu dodatkowego dotyczącego możliwości lokalizowania elektrowni z OZE.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono również występowanie komunalnych ujęć wód, dla których nie wyznaczono stref ochrony pośredniej. Miejsca ujęć wód są wyznaczone w strefie otwartej lub strefie infrastrukturalnej.

Tereny niezmeliorowane, stanowiące w dużej mierze grunty leśne, zostały objęte, jak wyżej wskazano, strefą otwartą.

Podobnie na terenach zagrożonych występowaniem ruchami masowymi ziemi plan nie przewiduje lokalizacji nowych terenów pod zabudowę. Dla większości przedmiotowych miejsc plan ustala strefę otwartą z wyjątkiem jednego obszaru zagrożonego ruchami masowymi znajdującego się w miejscowości Stawki z uwagi na istniejącą zabudowę i drogę.

W ramach ochrony zewidencjonowanego złóż piasku i żwiru, wyznaczono w obszarze ich występowania strefę górnictwa. Wyjątek tu stanowi złoża Orchówek położone na działkach nr 743 i 744 – z uwagi na lokalizację złóż w Poleskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i obowiązującym na jego terenie zakazie wydobywania skał i minerałów do celów gospodarczych.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków zostały objęte odpowiednią strefą planistyczną z dostosowaniem do walorów istniejącego na jego terenie zabytku, tak by nowa lub obecna funkcja właściwie została wkomponowana w historyczny układ funkcjonalno – przestrzenny na etapie realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych, tożsamyh z funkcją w/w obiektów oraz odpowiednie wskaźniki zabudowy umożliwią odpowiednie eksponowanie i zachowanie zarówno cennej tkanki obiektów zabytkowych jak również historycznego układu



przestrzennego miejsca. Dla obszaru występowania Pomnika Zagłady plan wyznaczył strefę usług oraz w części zalesionej, zachodniej – strefę otwartą, zgodnie z ustaleniami.

Plan ogólny dla terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza strefę otwartą, w częściach- strefę zieleni i rekreacji, strefę usługową oraz strefę gospodarczą. Uwzględnia również tereny, na których występuje na chwilę obecną zabudowa budynkami na stały pobyt ludzi (zabudowa mieszkaniowa) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i wyznacza dla nich, zgodnie z istniejącym zainwestowaniem odpowiednie strefy. Są to między innymi istniejące zabudowania mieszkalne w północno-zachodniej części miejscowości Orchówek, które w sposób zwarty stanowią część miejscowości, oraz zabudowania zagrodowe w rejonie nadbużańskim Suszna i Różańska.

Obszary zdegradowane i rewitalizowane zostały objęte w planie ogólnym strefami zgodnie z istniejącą strukturą osadniczą z uwzględnieniem ich dalszego potencjału rozwojowego.

Plan ogólny miasta w pełni respektuje założenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego.

16. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Ustanowione gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref wynikają w części z istniejącego zainwestowania na terenie, bądź w jego najbliższym sąsiedztwie, jak również z parametrów przyjętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalone w planie ogólnym gminne standardy urbanistyczne określają parametry maksymalne, które winne być odpowiednio do miejsca ograniczone i zweryfikowane na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji wz.

Poniżej przedstawiono tabelaryczne zestawienie stref z ujętymi w nich profilami dodatkowymi oraz przyjętymi zakresami wskaźników zabudowy.

a. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

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

	profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej w pojedynczych przypadkach dopuszczono wyłącznie teren zieleni naturalnej	0,4-1,0	20-50	8-12	30-50

b. 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



	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW	teren zieleni naturalnej, w kilku przypadkach dopuszczono jeszcze teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2-1,5	40-50	10-15	30

c. STREFA 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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4-0,8	20-50	9-10	30-50

d. STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	teren zieleni naturalnej, w kilku przypadkach dopuszczono jeszcze teren składów i magazynów	0,6-1,2	30-60	8-20	30

e. STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, w kilku przypadkach dopuszczono jeszcze teren lasu	1,0-1,2	50-60	10-15	25

f. STREFA 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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód na kilku obszarach nie sąsiadujących bezpośrednio z zabudową mieszkaniową dopuszczono jeszcze teren elektrowni słonecznej oraz teren biogazowni	0,5-0,6	40-50	15	30

g. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej w jednym przypadku dopuszczono teren produkcji	-	-	-	20

h. STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu przy czym w dwóch przypadkach dopuszczono wyłącznie zieleni naturalną i teren lasu i dla kolejnych dwóch: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	- - 0,1-0,5	- - 10-40	- - 6 - 10	50-90

i. STREFA GÓRNICTWA



Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

j. STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej dla jednej ze stref obejmującą cmentarz zamknięty wyznaczono wyłącznie teren zieleni naturalnej	0-0,6	0-60	0-8	30-70

k. STREFA OTWARTA

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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	brak, dla kilku stref dopuszczono teren elektrowni słonecznej (poza obszarami objętymi ochroną przyrody) w jednym przypadku dopuszczono teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

l. 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



	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód; w dwóch przypadkach dopuszczono dodatkowo: teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej,	-	-	-	-

17. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Włodawa, i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lublinie jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k w dniu 13 sierpnia 2024 r oraz Ewidencja Gruntów i Budynków. W celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy z przedmiotowej bazy danych wyłączono następują budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 (budynki transportu i łączności), 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) i 108 (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa). Uwzględniono natomiast budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia⁸ wynosi 521,08 ha.

$P_u = 521,08$ ha

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi ok. 1056 ha.

$P_b = 1056,30$ ha

⁸ Rozporządzenie 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)



Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25 \% \times (1056,31 \text{ ha} - 521,08 \text{ ha}) = 25\% \times 535,23 \text{ ha} = 133,81 \text{ ha}$$

Gdzie P_b to łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, w którym mowa w ust. 1 w/w Rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia granic.

W planie ogólnym wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy – z tego też względu nie wyznaczono ich na terenach, na których obowiązują miejscowe plany nie ulegające zmianie na funkcję mieszkaniową. W pozostałych przypadkach, przy wyznaczaniu nowych obszarów i ich poszerzeń, kierowano się sąsiedztwem z drogą publiczną, jak i przeciwległą zabudową, tak by gmina miała szanse uruchamiać nowe tereny budowlane w najbardziej dogodnych miejscach bez konieczności wcześniejszego uchwalania planów miejscowych. Niemniej w OUZ uwzględniono również część działek zabudowanych (głównie mieszkaniowych), tak by w tej strefie była możliwość ich bezproblemowej rozbudowy, nadbudowy lub lokalizacji dodatkowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu na podstawie decyzji wz.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono o dopuszczalną wartość na obszarach nie objętych obowiązującymi planami. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **532,93 ha**, z czego pole poszerzenia poza P_u wynosi 132,88 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. 132,88 ha < 133,81 ha).

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas III) zostały rozszerzone wyłącznie na terenie wyznaczonym w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia⁹ (obszarze buforowym) oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej.

18. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Na terenie gminy Włodawa, z uwagi na jej lokalne uwarunkowania nie wyznacza się w planie ogólnym obszaru zabudowy śródmiejskiej.

19. OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Na terenie gminy Włodawa nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej z uwagi na niepewne warunki placówek oświatowych – szkół podstawowych, stwarzając tym samym zagrożenia związane z ograniczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy.

⁹ Rozporządzenie 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)