



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

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		
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	17
6.4	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	17
6.5	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	18
6.6	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	19
6.7	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych	19
6.8	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	20
6.9	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	21
6.10	Obszary ograniczonego użytkowania	22
6.11	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	24
6.12	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	24
6.13	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	25
6.14	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	26
6.15	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	28
7.3	Infrastruktura techniczna	30
8.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	33



9.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	33
10.	OBOWIAZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIAZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	35
11.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	37
12.	PORÓWNIANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	38
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO		45
1.	CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	45
2.	PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	45
3.	STREFY PLANISTYCZNE	46
4.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	46
5.	OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY, W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	64
ZAŁĄCZNIKI		
1.	Rysunek uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Włodawa w skali 1:25 000	
2.	Rysunek planu ogólnego w skali 1:20 000	
3.	Rysunek planu ogólnego na tle uwarunkowań gminy Włodawa w skali 1:20 000	
4.	Wykaz obiektów i obszarów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych	
5.	Dane przestrzenne planu ogólnego	



WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Włodawa, wywołanego uchwałą Nr LXXVI/511/2024 Rady Gminy Włodawa z dnia 25 stycznia 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzania 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 z wyłączeniem terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

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). 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) oraz na podstawie uchwały Nr LXXVI/511/2024 Rady Gminy Włodawa z dnia 25 stycznia 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzania 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) 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:

- Planu 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.),
- Programu 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/>,
- geoportal.gov.pl,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://wlodawa.e-mapa.net/>,
- wizje terenowe (czerwiec 2024 r.),
- dokumentacja fotograficzna (czerwiec 2024 r.),
- <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>,
- www.encyklopedialesna.pl.

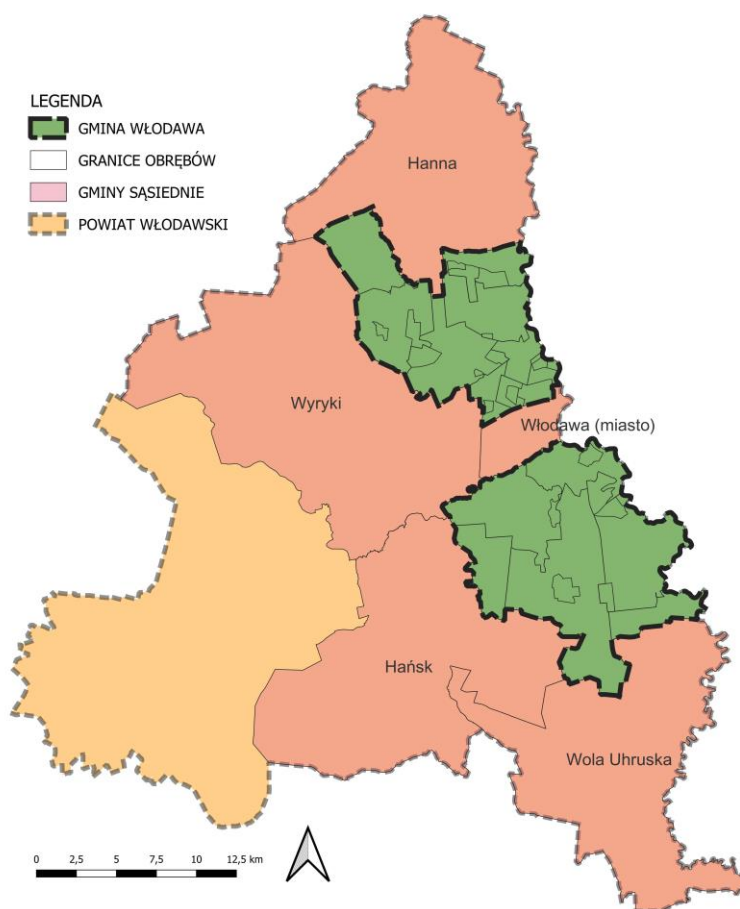


UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

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 granicach administracyjnych gminy przebiega wiele cieków wodnych, z których najważniejszy stanowi rzeka Bug – stanowiąca jednocześnie wschodnią granicą 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
Wołczyń	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	Zarzecz	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 Włodawa 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:

- 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 „Żółtowie Błota” - utworzony w 1988 r. Obejmuje powierzchnię 734,4 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 „Żółwiowe Błota”. Zgodnie z zapisami zarządzenia wymieniony cel ochrony przyrody w rezerwacie realizuje się przez ochronę stanowisk łęgowych żółwia błotnego oraz innych chronionych gatunków zwierząt przez eliminację lub ograniczenie zagrożeń dla łęgówisk ich skutków. Działania ochronne obejmują zabezpieczanie łęgów żółwia osłonami mechanicznymi, ułatwianie nowo wyklutym żółwiom pokonania drogi do najbliższych zbiorników wodnych, ograniczenie liczebności populacji drapieżników niszczących łęgi lub młode żółwie, poprawa warunków świetlnych na łęgówiskach 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 „Żółwiowe 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 60,1 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 749,2 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 Uhruska, 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 planu ochrony na poziomie krajowym (Rozporządzeniem nr 33 Wojewody Lubelskiego z dnia 10 czerwca 2003 r w sprawie Sobiborskiego Parku Krajobrazowego). Organem sprawującym nadzór jest Wojewódzki Konserwator Przyrody w Lublinie.
- 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.
- 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 i jest jedną z ważniejszych krajowych ostoi 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 „Jezioro Orchowe” - utworzony w 1995 r., który obejmuje powierzchnię 28,4 ha. Rodzaj użytku stanowi bagno, a wartość przyrodniczą użytków stanowi obszar bagien, torfowisk i jeziora. Celem ochrony użytków jest zachowanie unikatowych zasobów genowych i typów środowisk naturalnych ekosystemów bagiennych, torfowiskowych i wodnych z licznymi stanowiskami chronionych gatunków roślin i zwierząt. Nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym;
- d) Użytek ekologiczny „Żłobek” - utworzony w 1995 r., który obejmuje powierzchnię 67,7 ha. Rodzaj użytku stanowi bagno, a wartość przyrodniczą użytków stanowią bagna, zbiorowiska torfowisk przejściowych z klasy Scheuchzerio-Caricetea fuscae (zdegradowane) oraz wysokich klasy Oxycocco-Sphagnetetea, w obniżeniach szuwarowe z klasy Molinio-Arrhenatheretea na obrzeżach Molinio-Pinetum. Nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym;
- e) Użytek ekologiczny „Luta” - utworzony w 1995 r., który obejmuje powierzchnię 76,3 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.
- f) Użytek ekologiczny „Dolina rzeki Tarasienki” - utworzony w 1999 r., który obejmuje powierzchnię 71,2 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.
- g) Użytek ekologiczny „Uroczysko Dekowina” - utworzony w 2000 r., który obejmuje powierzchnię 3,1 ha. Wartość przyrodniczą użytków stanowi obszar śródleśnych bagien i



torfowisk. Dla wymienionego obszaru użytków ekologicznych nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym.

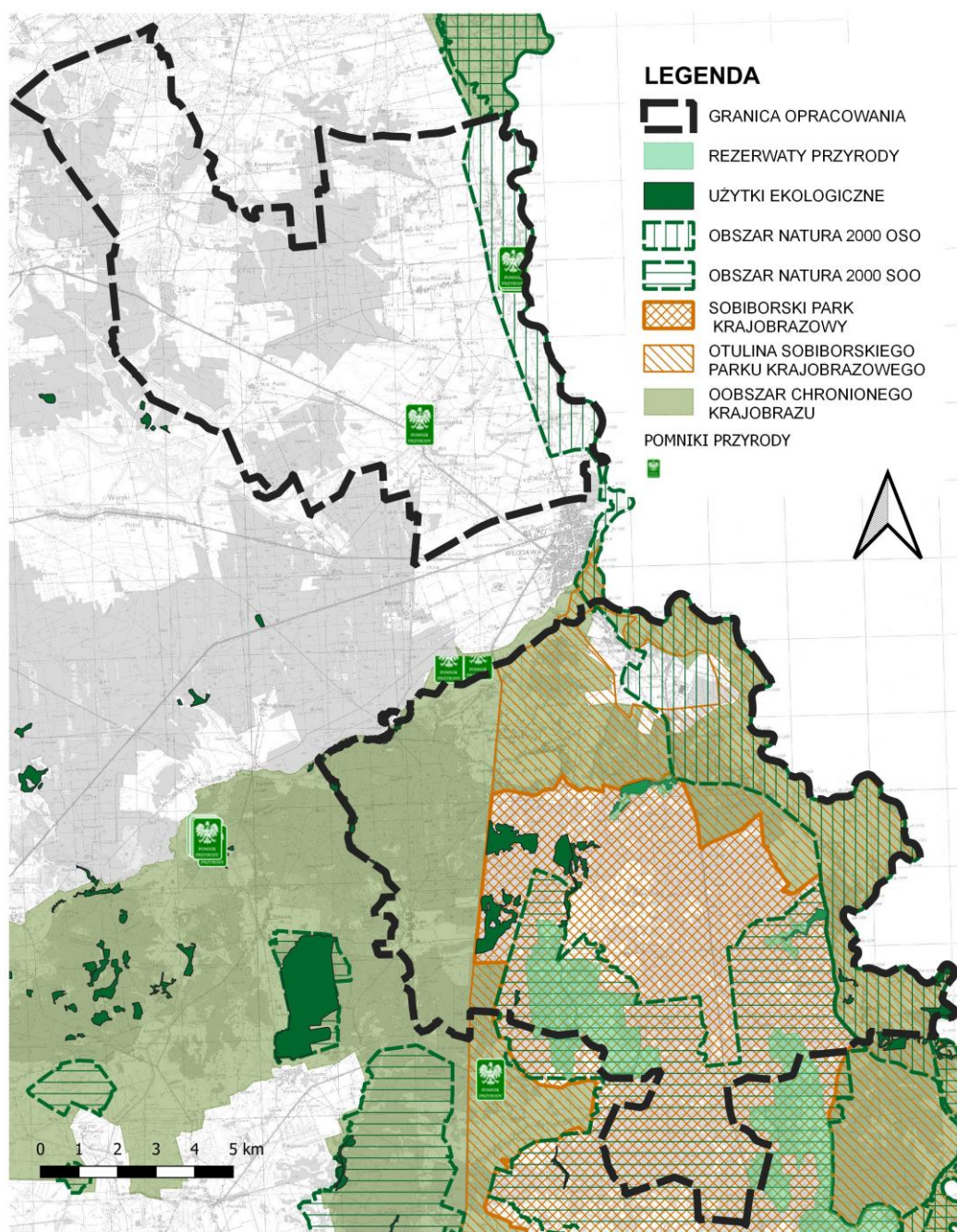
- h) Użytek ekologiczny „Magazyn” - utworzony w 1995 r., który obejmuje powierzchnię 14,9 ha. Rodzaj użytku stanowi bagno, a wartość przyrodniczą użytków stanowi obszar bagien i torfowisk. Celem ochrony użytków jest zachowanie unikatowych zasobów genowych i typów środowisk naturalnych ekosystemów bagiennych, torfowiskowych i wodnych z licznymi stanowiskami chronionych gatunków roślin i zwierząt. Nie ustanowiono planu ochrony na poziomie krajowym ani międzynarodowym.
- i) 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 glutimosae, 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

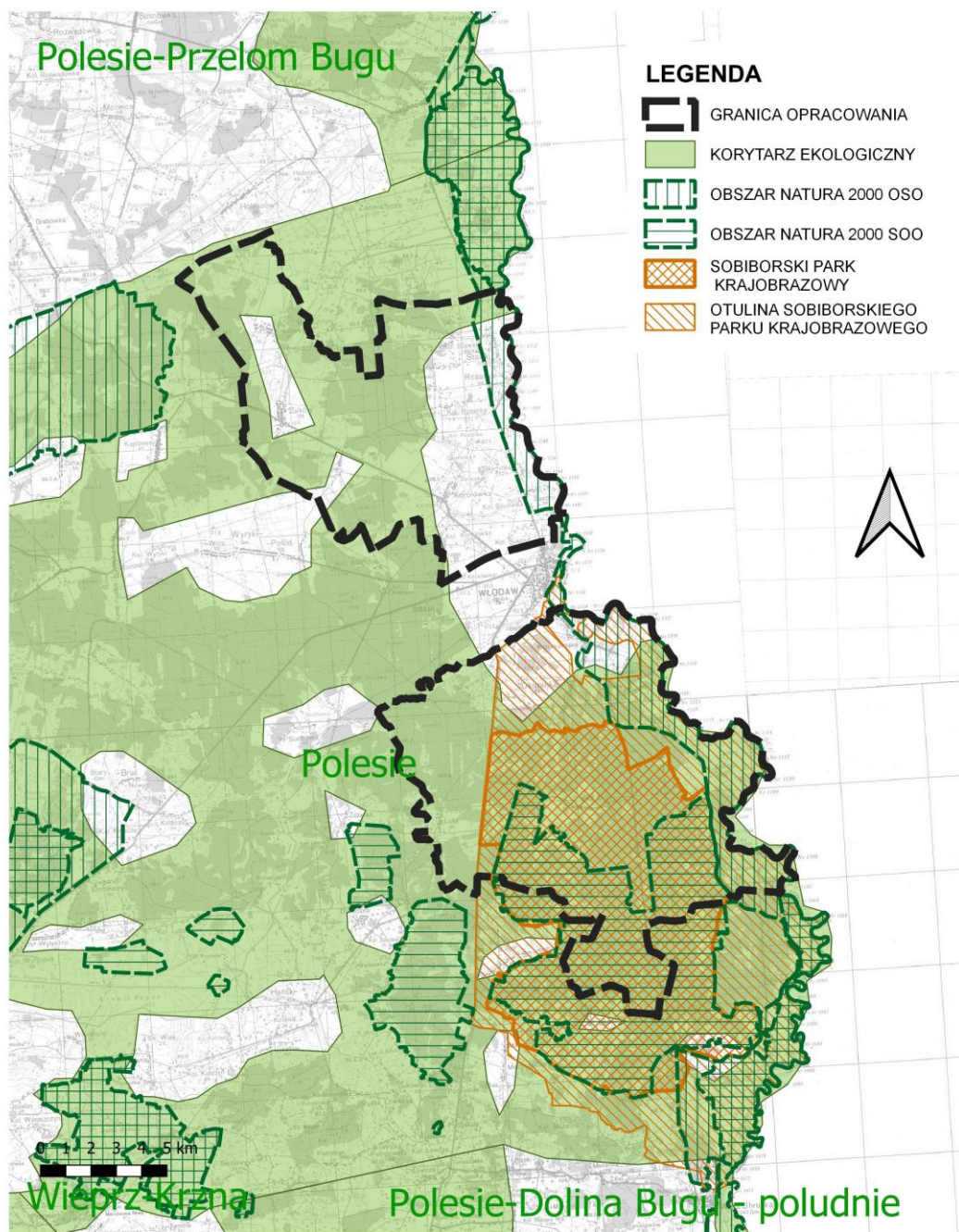
Korytarz ekologiczny

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,

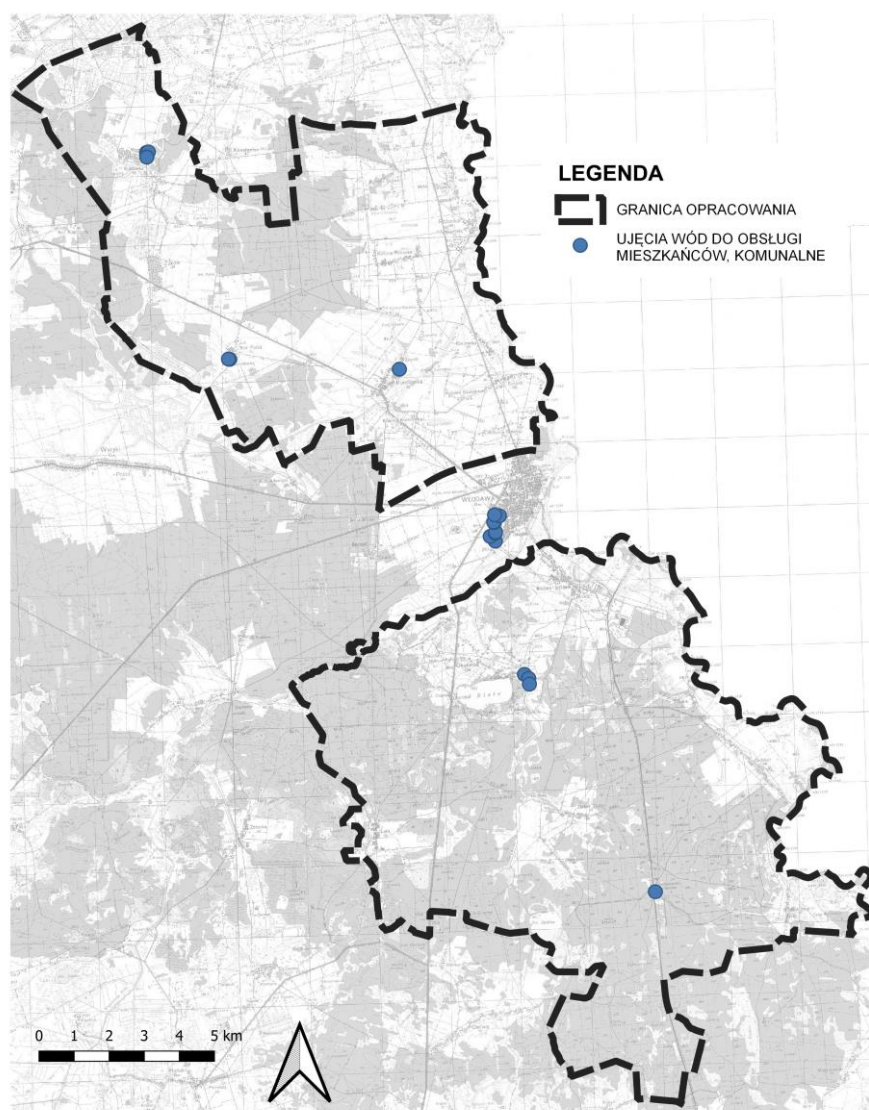


- W miejscowości Korolówka (dz. nr 174/1 obręb Korolówka) – głębokość 80m,
- W miejscowości Korolówka Osada 2 studnie - dla spółdzielni mieszkaniowej „Agrodom” (dz. nr 356/7 obręb Korolówka) - głębokość 115 m,
- W miejscowości Krasówka 3 studnie (dz. nr 1024, 1025/2, 1054 obręb Krasówka) – głębokość 40 i 21m.

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.

Rys. 4. Obszar występowania ujęć wód



Źródło: Opracowanie własne



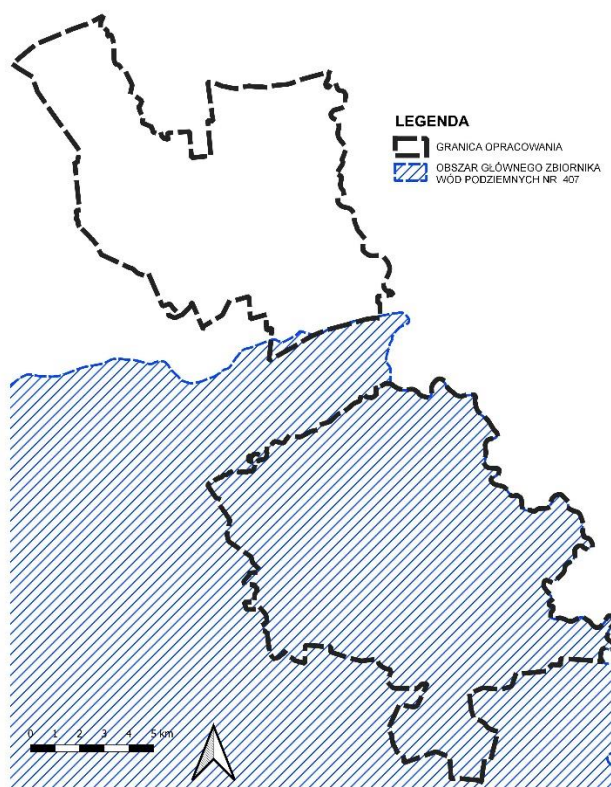
6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

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 przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk

6.4 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 granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 407 – Niecka Lubelska Chełm-Zamość. Dla GZWP nr 407 nie ma ustalonego planu ochrony, ani obowiązujących ograniczeń.

Rys. 5. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych



Źródło: Opracowanie własne

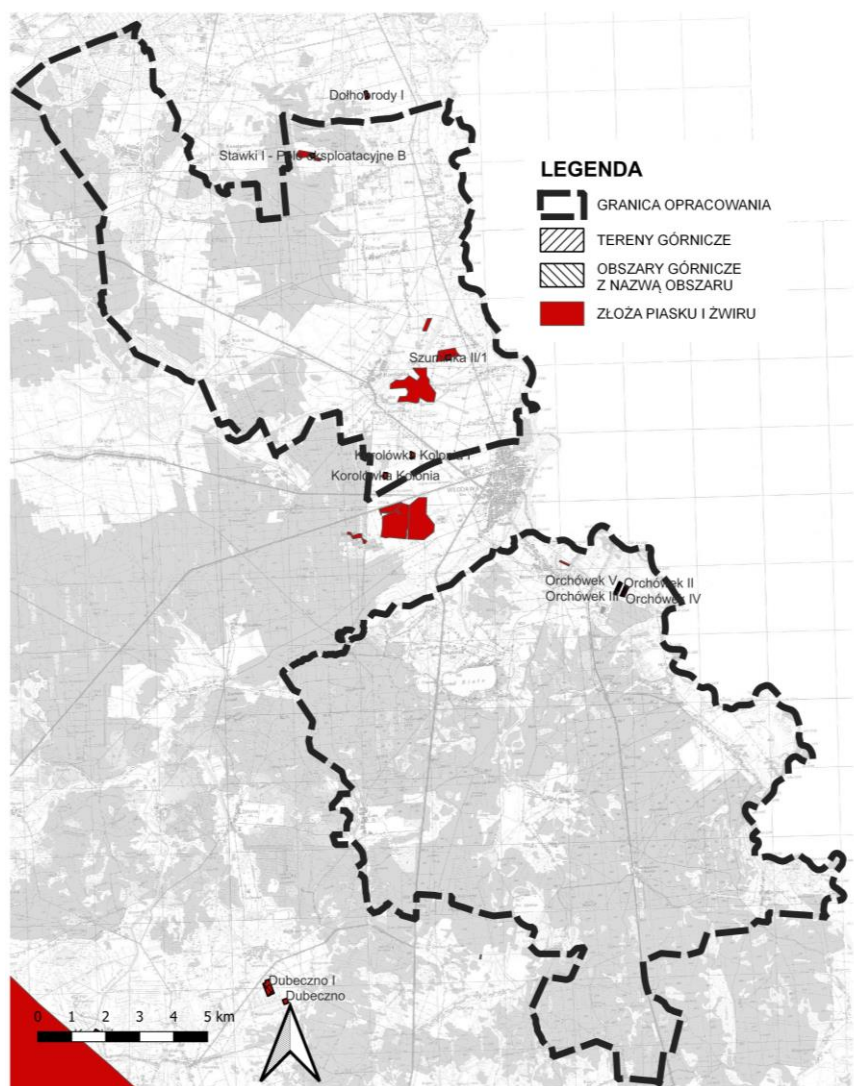


6.5 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

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

- „Kol. Stawki” (ID złoża: 2888),
- „Stawki I” (ID złoża: 8622) – teren i obszar górniczy Stawki I,
- „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),
- „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. 6. 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.

6.6 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

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

6.7 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

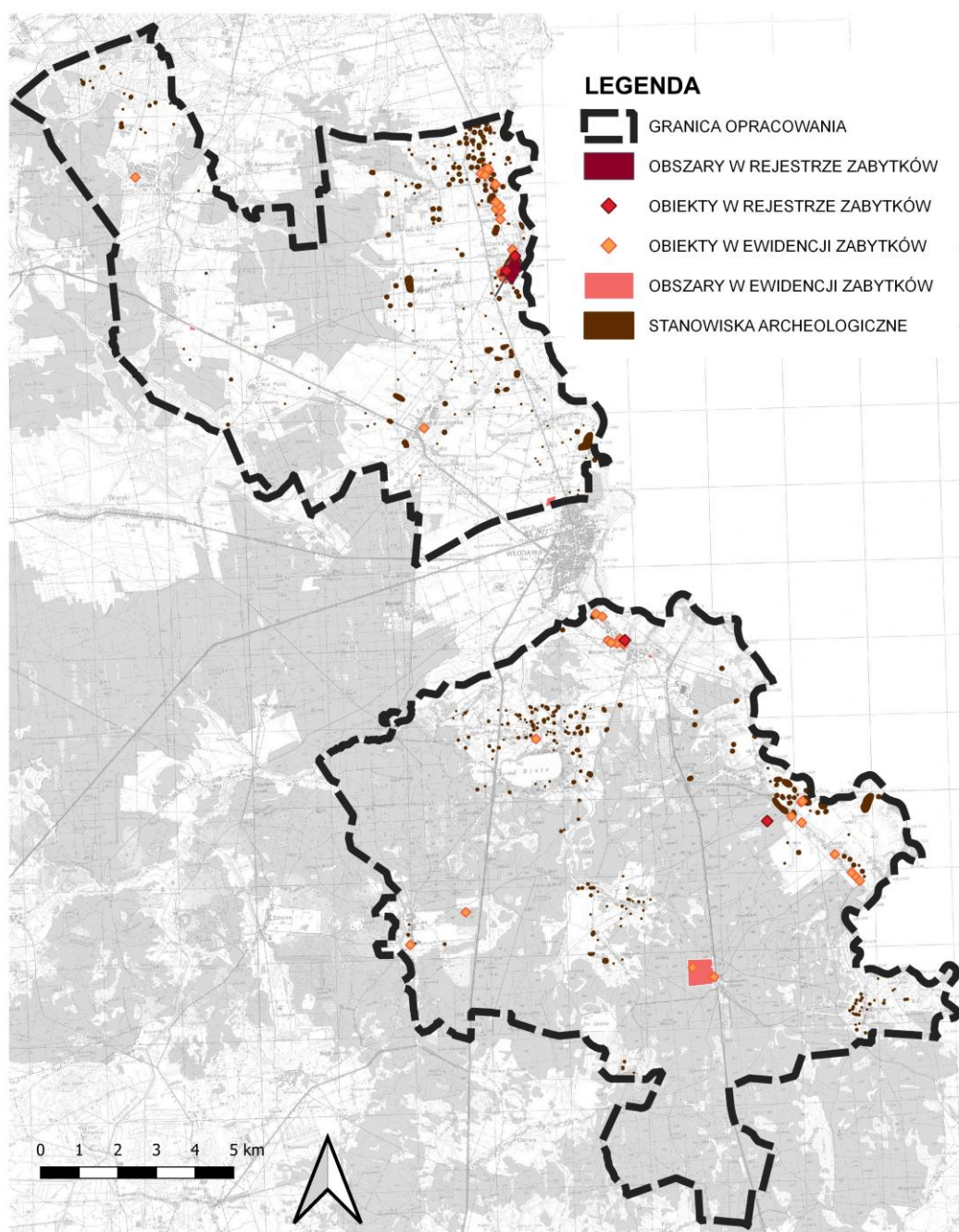
Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządzenia nr 30/2023 Wójta Gminy Włodawa z dnia 17 lutego 2023 w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków na obszarze opracowania występują:

- 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,
 - wieża 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 obiektów objętych gminną ewidencją zabytków (Załącznik nr 1)
- c. 79 obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków (Załącznik nr 2)
- d. 488 stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków (Załącznik nr 3)

Występowanie w/w obiektów i obszarów obrazuje poniższa rycina.



Rys. 7. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych



Źródło: Opracowanie własne

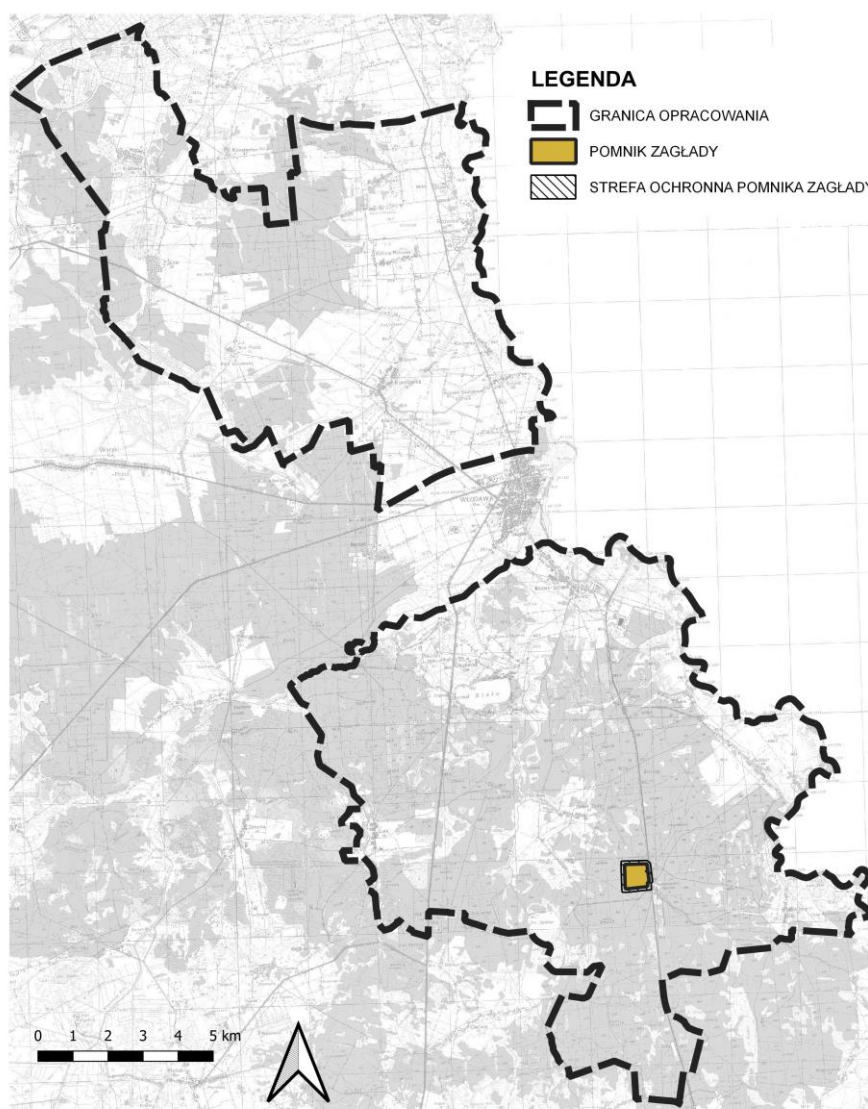
6.8 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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 Byłego Obozu zagłady w Sobiborze, 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. 8. 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.

6.9 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

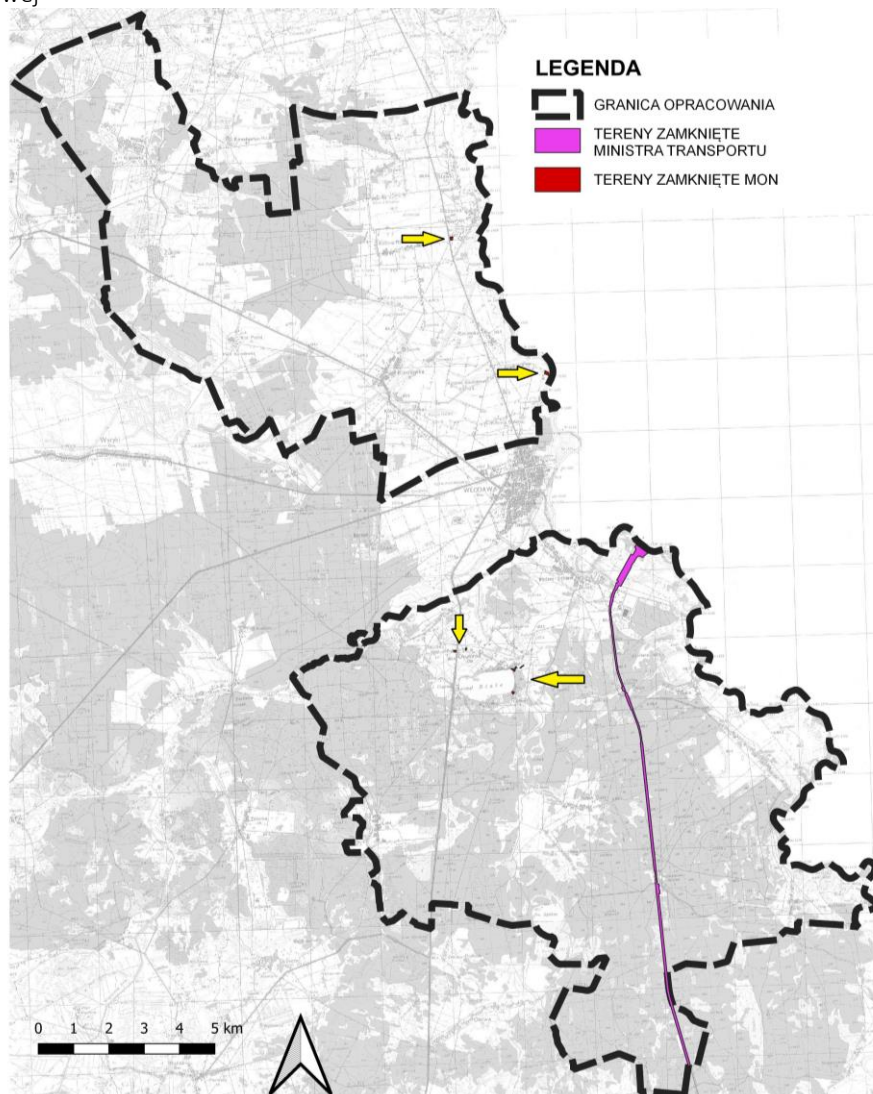
Na terenie gminy Włodawa zgodnie z Decyzją nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON. poz. 92 i 185 oraz z 2023 r. poz. 10 i 79) i jej zmianą Decyzją nr 109 MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 10 października 2023 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej następujące działki są terenami zamkniętymi w resorcie obrony narodowej – jednocześnie wyłączając je z opracowania planu ogólnego.

- Obręb Suszno, dz. nr 181,
- Obręb Różanka, dz. nr 477/5, 464/1, 464/4, 1691/1,



- Obręb Okuninka, dz. nr 1755/3, 1755/8, 168/3, 291/1, 291/2, 403, 457/2, 468/4¹.

Rys. 9. Obszar występowania terenów zamkniętych ustalone przez Ministra Do Spraw Transportu oraz Ministra Obrony Narodowej



Źródło: Opracowanie własne

Dodatkowo 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, 464/11, 464/12, 464/13, 464/14, 464/17.

6.10 Obszary ograniczonego użytkowania

Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Włodawa zaliczono:

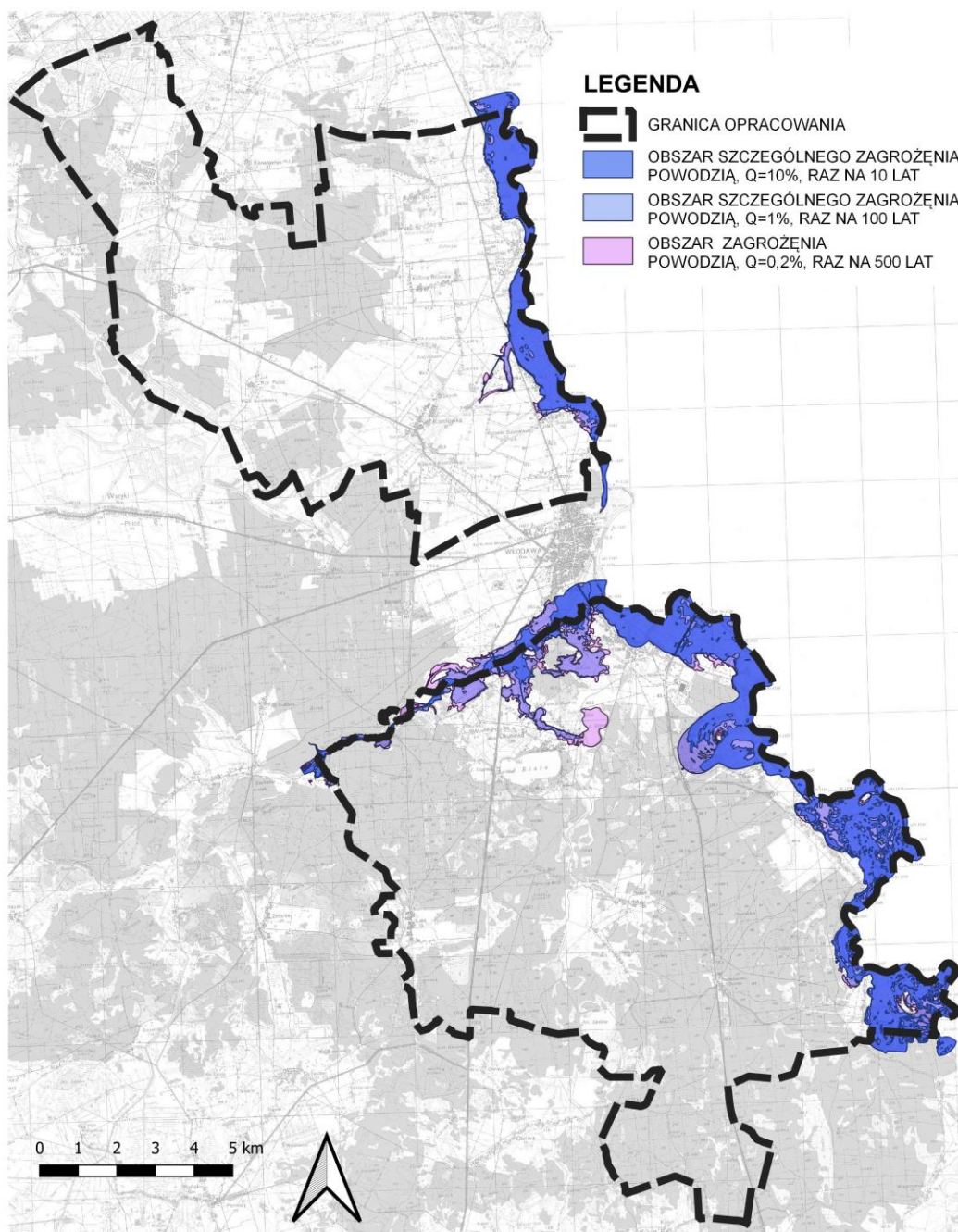
¹ Działka nr 168/8 obręb Okuninka wymieniona w zmianie Decyzji nr 109 MON z dnia 10.10.2023 r. nie istnieje.



- 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 nie stanowią one terenów zabudowanych.

Rys. 10. Obszary zagrożenia powodzią



Źródło: Opracowanie własne



6.11 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

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

6.12 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 Okunika, Orchówek, Krasówka, Stawki, Korolówka i Wołczyny. Natomiast za obszar najsilniej wymagających kompleksowej interwencji – tj. za obszar rewitalizacji uznano obszary sołectw:

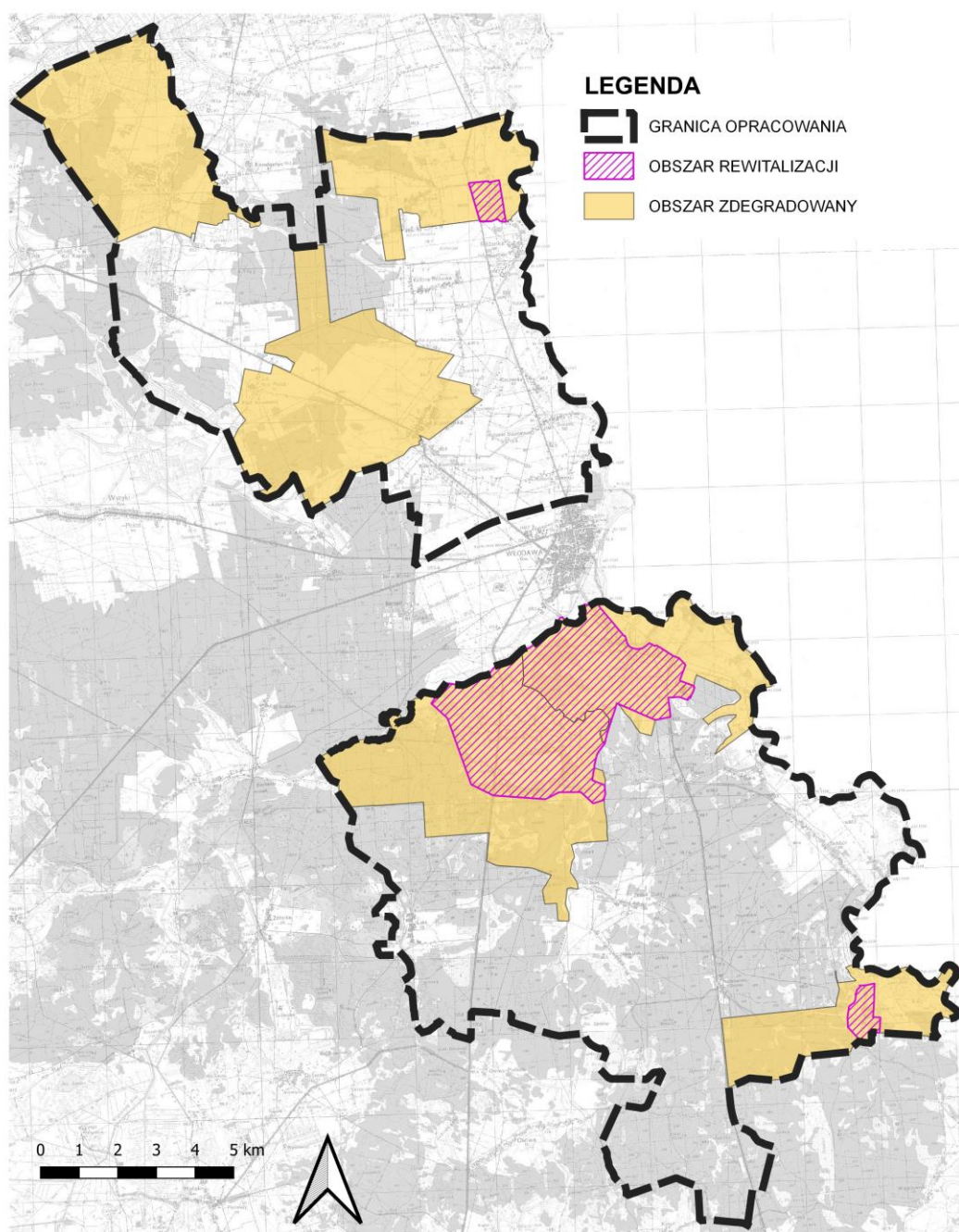
- Orchówek z Okuninką (pow. 1866 ha),
- Wołczyny (pow. 87,46ha),
- Stawki (pow. 74,23 ha).

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.



Rys. 11. Obszar rewitalizacji oraz obszar zdegradowany



Źródło: Opracowanie własne

6.13 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.

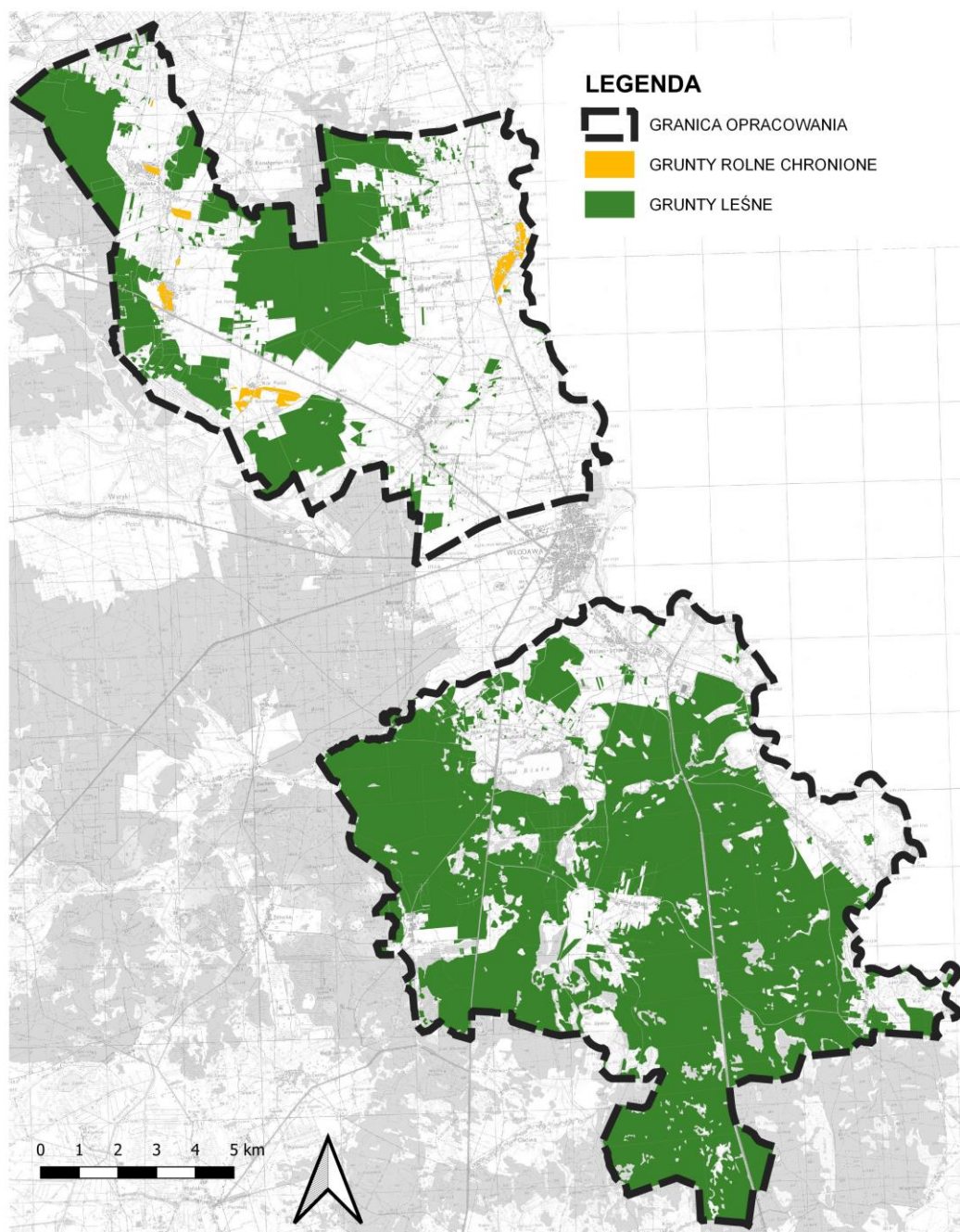
6.14 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne



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.

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.

Rys. 12. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych



Źródło: Opracowanie własne



6.15 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.

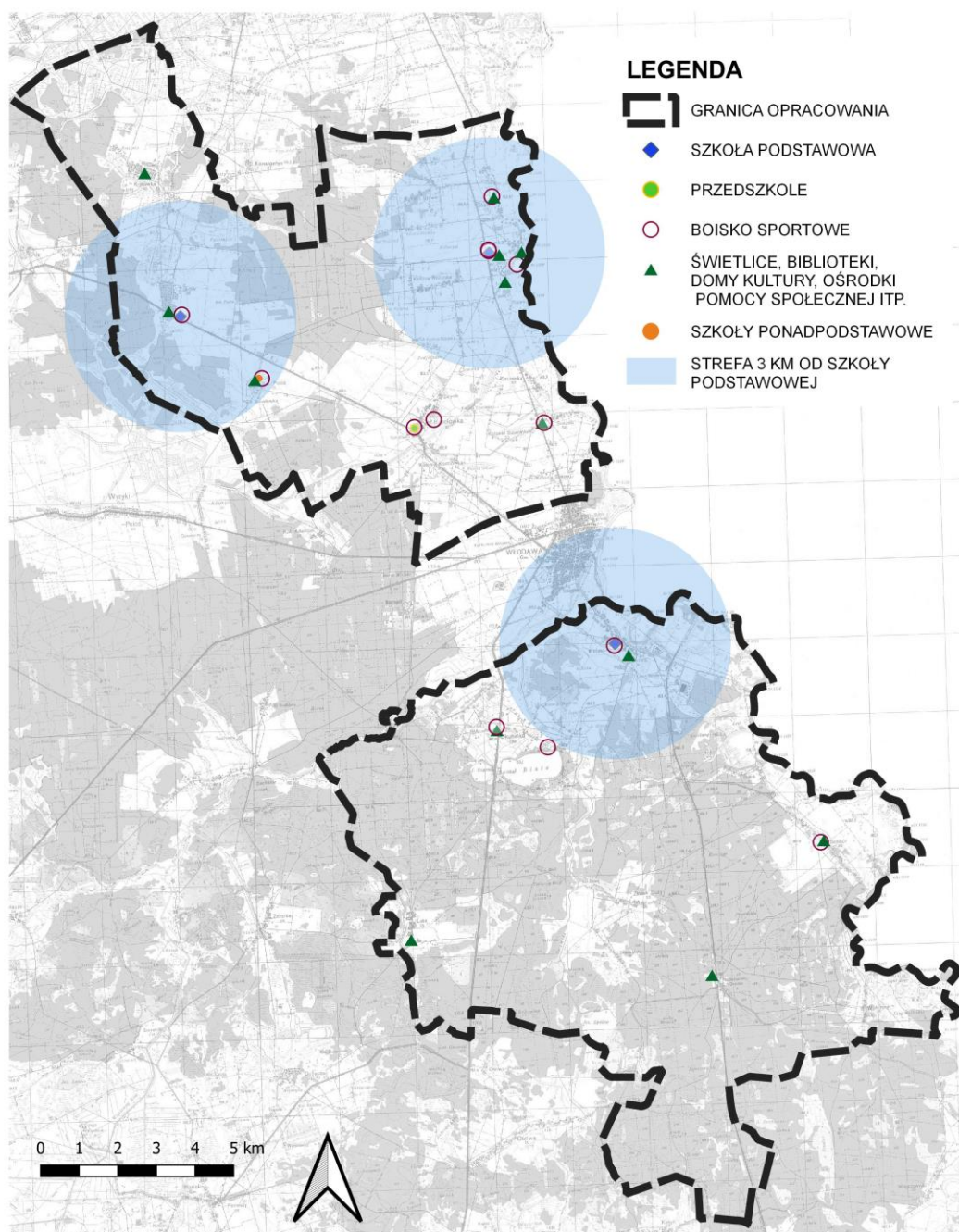
Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

- 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 Byłego Obozu Zagłady w Sobiborze,
- 14. Świetlica wiejska w m. Luta,
- 15. Schronisko Młodzieżowe Krokodyl w Okunince.

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



Rys. 13. 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

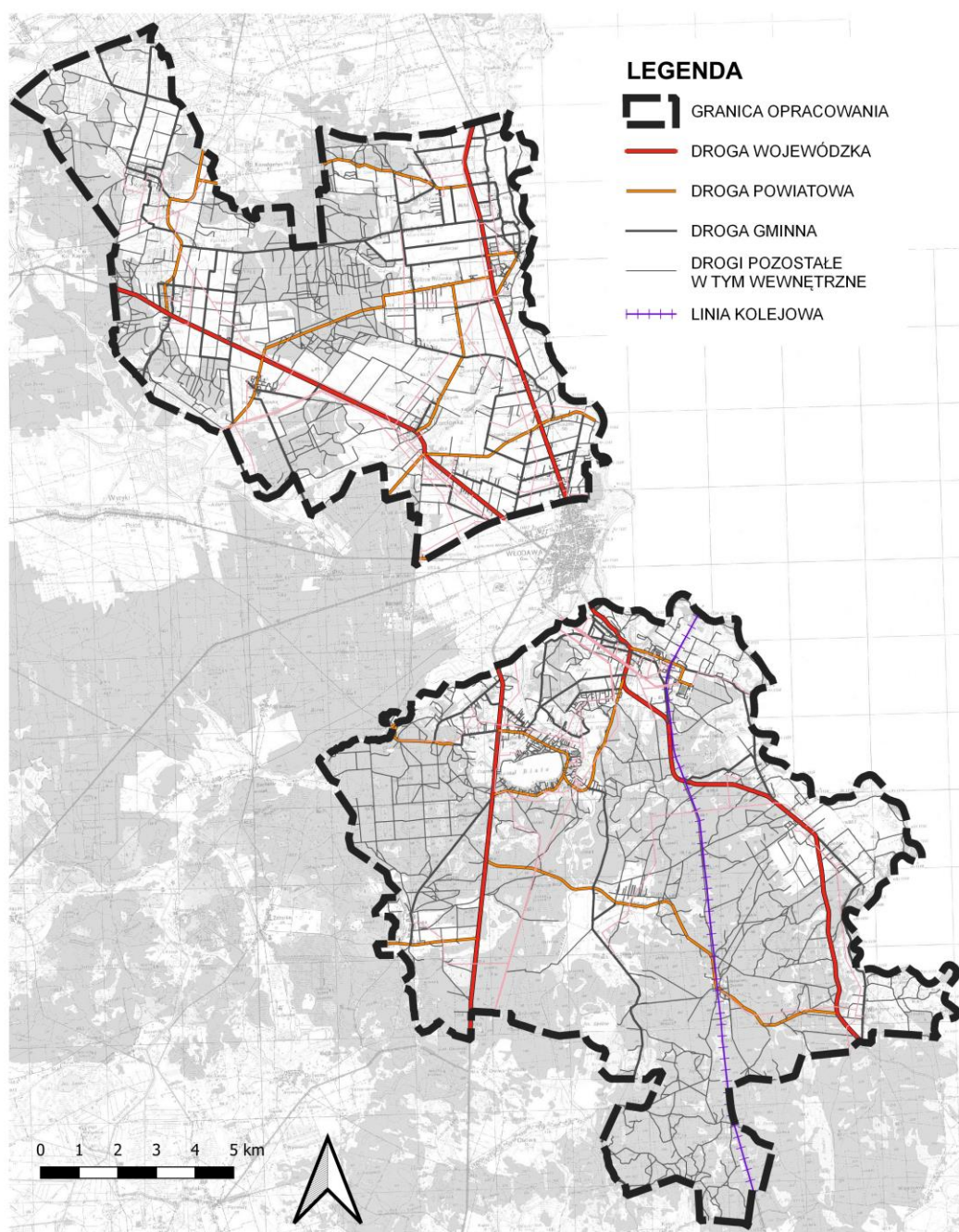
3) drogi powiatowe :

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



Rys. 14. 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 na stały pobyt ludzi w których czasowo mogą przebywać ludzie dopuszcza się uzgodnienia indywidualne,

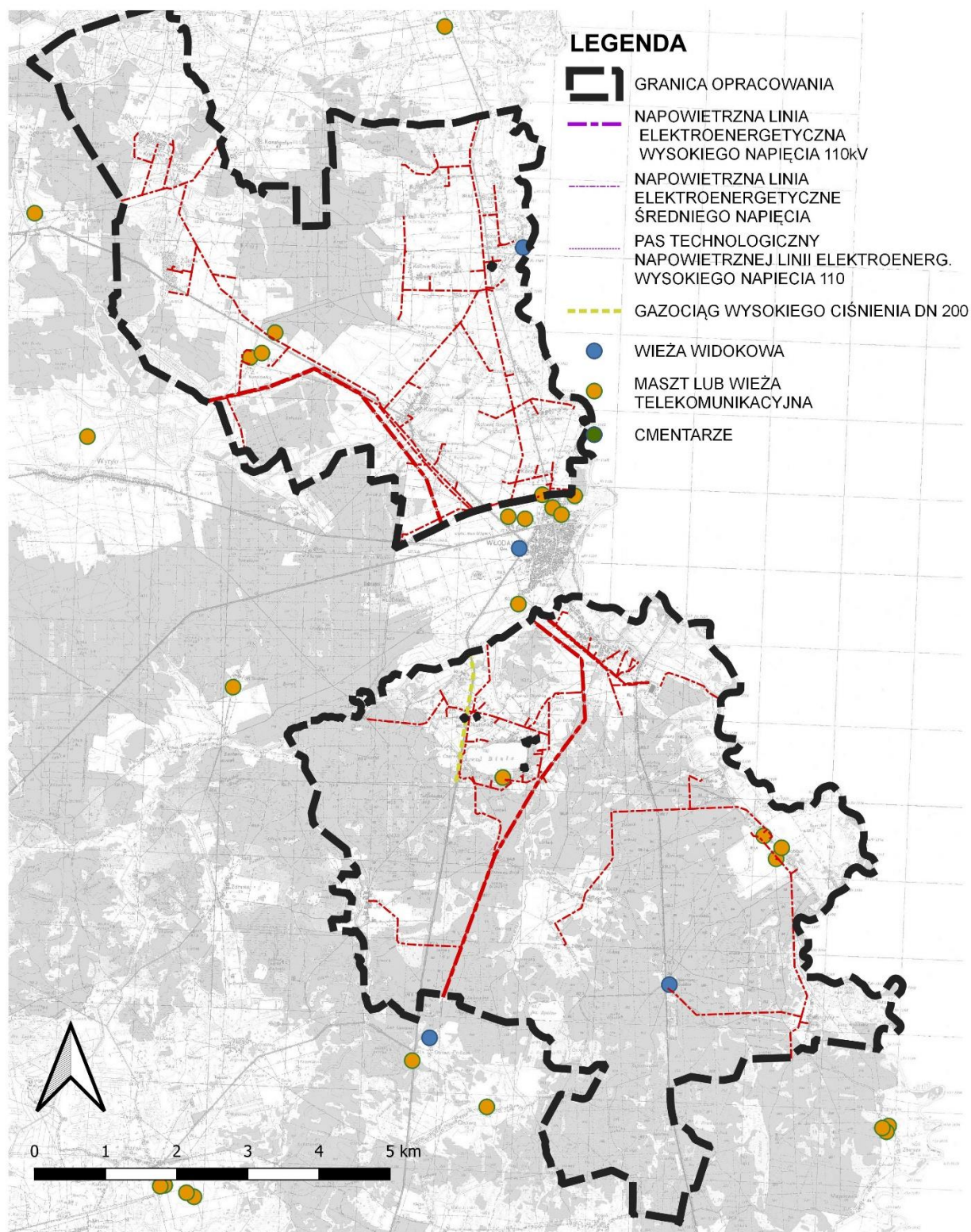
- b. Sieć dystrybucyjna średniego napięcia – pas technologiczny napowietrznej linii SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii), dla kablowej linii SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii);
2. Sieć gazowa w zarządzie Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.:
 - a. wysokiego ciśnienia (DN 200) wybudowanej 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 gazowej².
 - 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).

² 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. 15. 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. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem

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

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.

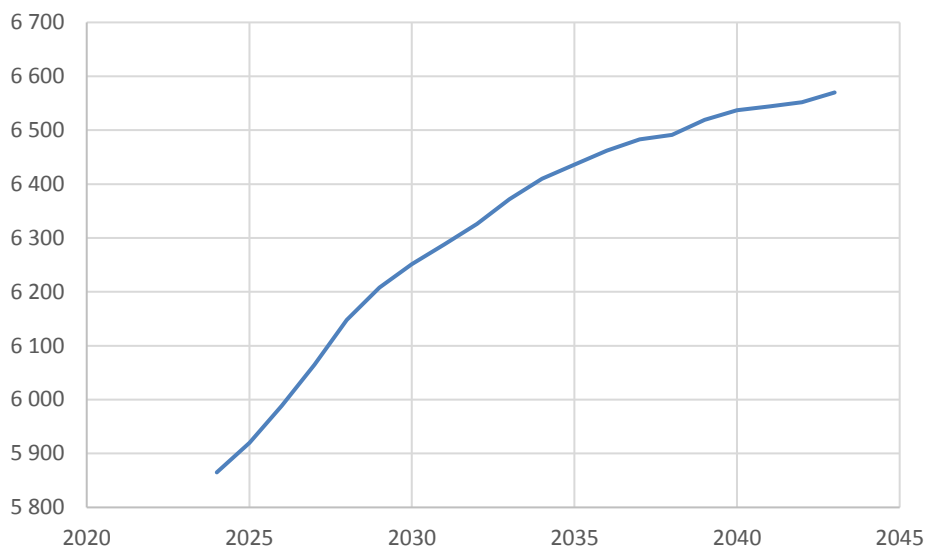
- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

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 (2024 r-2043 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
liczba ludności	5 865	5 920	5 989	6 065	6 148	6 208	6 251	6 288	6 326	6 372
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
liczba ludności	6 410	6 436	6 462	6 483	6 491	6 519	6 537	6 544	6 552	6 570

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r



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

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Włodawa prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 6570 \times 1,05 = 6\,898,5$$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi 191 749 m²

$$PUM_0 = 191\,749 \text{ m}^2$$

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

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

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi 33,5 m²/os. – najnowsze dane

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 27,9 m²/os (rok 2013)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 33,5 - 2 \times 27,9 = 100,5 - 55,8 = 44,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

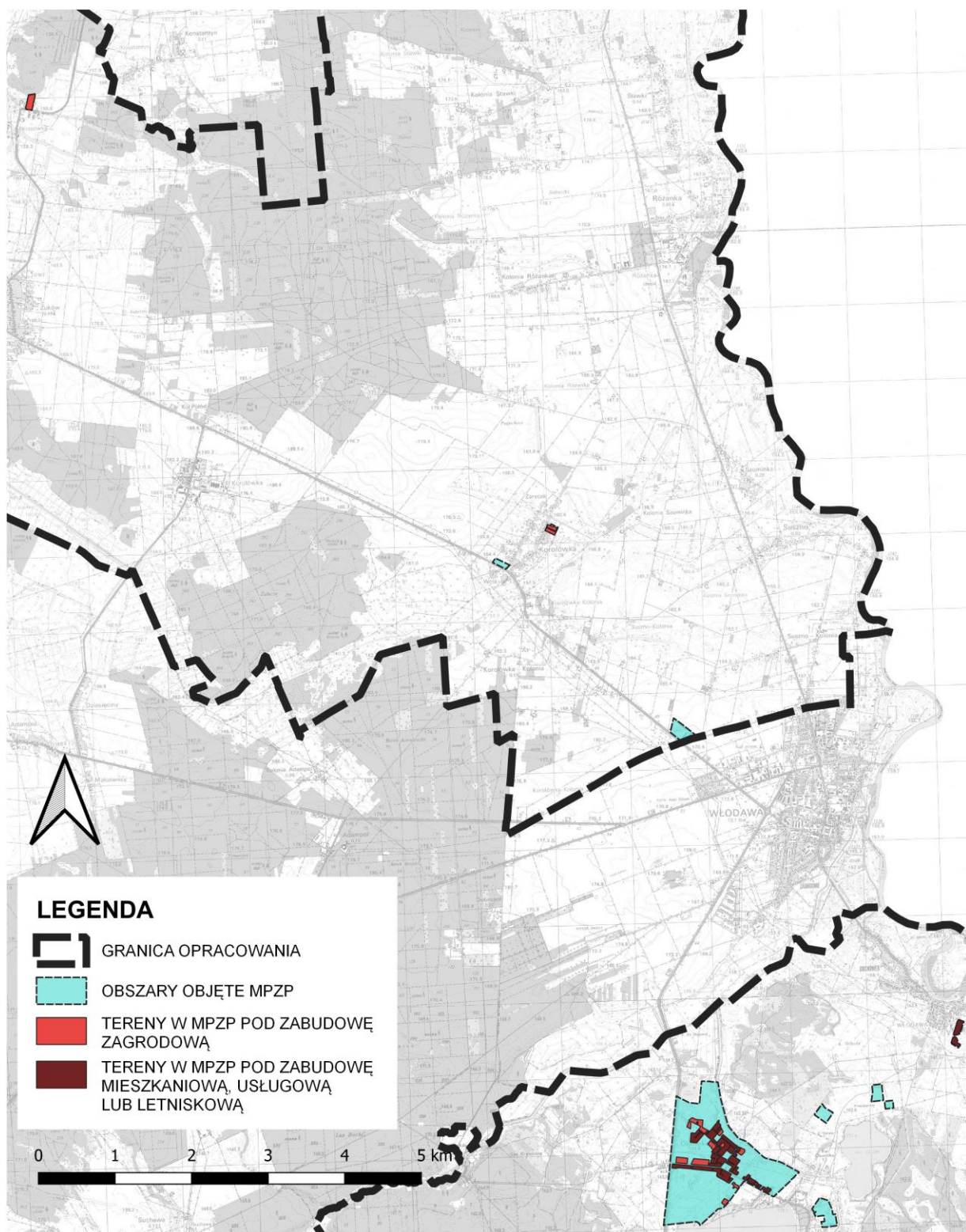
Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 6\,898,5 \text{ os} - 191\,749 \text{ m}^2 / 44,7 \text{ m}^2/\text{os} = 6\,898,5 \text{ os} - 4\,223,9 \text{ os} = 2\,674,6 \text{ os}$$



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

Rys. 16. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej.



Źródło: Opracowanie własne



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 XLVI/383/10 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 XXXV/336/98 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 zabudowy letniskowej nad J. Glinki - Uchwała XIX/182/96 z dnia 1996-08-12 (Dz. Urz. Woj. Chełmskiego Nr 11 poz. 57 z dn. 18.10.1996 r.)
4. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowo-Składowej w Orchówku - Uchwała VIII/70/99 z dnia 1999-03-24 (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 47 poz. 769 z dn. 28.09.1999 r.)
5. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Włodawa - Uchwała VIII/69/99 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.

Z analizy wynika, że w obowiązujących planach powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 22,32 ha (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w połączeniu z zabudową usługową lub letniskową) oraz 9,87 ha pod zabudowę zagrodową.



11. 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. rozporządzeniem, 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 w wybranym fragmencie istniejącej zabudowy na terenach objętych mpzp dla zabudowy mieszkaniowej wynosi **0,35**. Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całej gminy, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania, ale także realne trendy, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy na poziomie **od 0,375 do 0,4** i szacunkową ilość kondygnacji: **1,5**.

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli.

Tab. 2 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MN, MN/ML	9,95	30%	24875	1,5	0,375	70%	6529,70
RM	5,00	30%	10000	1,5	0,40	70%	2800
RAZEM							9329,70
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie							44,7
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców							208,72 osób



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 $P_{20} = 44,7 \text{ m}^2$) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wynoszącą **208,72 osób**.

12. 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 = 2 474,6 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$\text{ZAP}_{\min} = 1732,22 \text{ osób} \quad \text{a} \quad \text{ZAP}_{\max} = 3216,98 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, *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 **208,72 osób**. Po uwzględnieniu różnicy wynikającą z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

$$\text{ZAP}_{\min} = 1523,5 \text{ osób} \quad \text{a} \quad \text{ZAP}_{\max} = 3008,26 \text{ osób}$$

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej $P_{20} = 44,7 \text{ m}^2$ istnieje w planie możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp w przedziale od **68 100 m²** do **134 469 m²**.



Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

SYMBOL STREFY	oznaczenie	powierzchnia strefy (m ²)	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy, nie objęta mpzp(m ²)		oznaczenie	powierzchnia strefy (m ²)	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy, nie objęta mpzp(m ²)
SJ	1SJ	7748	4374		94SJ	3682	2411
	2SJ	25108	13391		55SJ	2285	2285
	3SJ	2672	0		75SJ	53080	6482
	4SJ	2097	0		89SJ	259074	165630
	5SJ	1547	393		97SJ	7656	2477
	6SJ	7314	5984		95SJ	439273	153563
	7SJ	3442	1636		101SJ	140838	42295
	8SJ	10494	7731		102SJ	8203	468
	9SJ	252389	115117		103SJ	16240	0
	10SJ	123819	61127		104SJ	1438	1438
	12SJ	12656	3775		105SJ	5915	317
	13SJ	1126	0		107SJ	2055	1054
	14SJ	75960	13146		113SJ	576	0
	15SJ	3601	1217		122SJ	1400	593
	16SJ	1911	498		123SJ	4622	2774
	17SJ	14379	8516		124SJ	1798	438
	18SJ	5546	1618		125SJ	1931	0
	19SJ	12026	11140		126SJ	4908	3896
	21SJ	4472	2675		129SJ	20505	8059
	22SJ	11710	3658		130SJ	4220	1589
	20SJ	105538	67719		131SJ	342	90
	23SJ	3037	1610		132SJ	41847	24748
	24SJ	9177	6990		133SJ	5145	3996
	26SJ	3039	0		134SJ	21546	18484
	33SJ	11602	3975		135SJ	9529	5728
	30SJ	11963	4496		136SJ	3200	1756
	31SJ	5403	0		137SJ	6507	940
	28SJ	8798	1520		138SJ	12936	7685
	29SJ	3386	637		139SJ	4313	686
	27SJ	2161	1098		140SJ	10028	4395
	34SJ	3110	0		141SJ	97073	52932
	35SJ	8507	8507		142SJ	4595	4021
	36SJ	5179	2586		143SJ	3057	3048
	37SJ	8601	7002		144SJ	12888	1340
	38SJ	7390	2169		147SJ	113597	69812
	39SJ	2228	92		148SJ	64692	45105
	40SJ	3416	1457		149SJ	72756	33163
	41SJ	4225	1094		150SJ	14666	5590
	42SJ	2232	579		153SJ	2870	1640
	43SJ	3461	0		151SJ	1533	266
	44SJ	13817	4596		152SJ	2798	1731
	45SJ	4602	2197		154SJ	7040	3658
	46SJ	55388	28053		155SJ	6435	6435
	47SJ	168344	68002		156SJ	6245	581
	49SJ	428732	151048		157SJ	8217	836



SJ	48SJ	5049	1235	158SJ	1349	0
	50SJ	3936	1193	159SJ	30274	14546
	51SJ	6137	3316	160SJ	113009	54001
	52SJ	17189	8033	161SJ	4844	2988
	53SJ	1302	1014	146SJ	4294	866
	54SJ	3652	1895	171SJ	190687	85809
	56SJ	3722	282	174SJ	400	0
	57SJ	3745	1	175SJ	780	0
	58SJ	3903	895	106SJ	127222	89269
	59SJ	25304	17190	179SJ	13794	4773
	60SJ	16116	8557	180SJ	6685	4431
	61SJ	2863	1253	181SJ	12340	5615
	62SJ	2785	1179	178SJ	221861	100884
	63SJ	3774	3774	182SJ	43856	13904
	64SJ	25285	16542	183SJ	2898	1939
	65SJ	17728	17481	184SJ	27678	12508
	66SJ	94371	67727	185SJ	5738	2994
	67SJ	2291	175	186SJ	10872	6095
	68SJ	3002	1805	187SJ	4095	1151
	69SJ	597	234	188SJ	5399	5399
	70SJ	682	464	191SJ	3901	0
	71SJ	14171	8857			
	72SJ	2471	2			
	73SJ	8891	3461			
	74SJ	7394	5418			
	76SJ	88784	54346			
	77SJ	3097	0			
	79SJ	27881	19694			
	78SJ	247495	93008			
	80SJ	3677	268			
	81SJ	10247	9460			
	82SJ	3618	3618			
	83SJ	21801	8940			
	84SJ	1728	615			
	85SJ	70575	36680			
	87SJ	2442	1058			
	88SJ	2311	792			
	91SJ	8400	8400			
	92SJ	75694	34881			
	93SJ	128153	60751			
	90SJ	144154	70960			
	86SJ	102273	60310			
	RAZEM				4 838 505	2 358 794



SYMBOL STREFY	oznaczenie	powierzchnia strefy (m ²)	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy, nie objęta mpzp(m ²)		oznaczenie	powierzchnia strefy (m ²)	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy, nie objęta mpzp(m ²)
SZ	1SZ	6327	1353		64SZ	10905	10905
	2SZ	3008	1735		65SZ	14579	6450
	3SZ	7177	4702		66SZ	7486	1152
	4SZ	7280	4829		67SZ	10955	6441
	5SZ	18488	12936		68SZ	7904	3685
	6SZ	3000	0		69SZ	5057	3047
	7SZ	3458	0		70SZ	3089	0
	8SZ	11855	3458		71SZ	12636	6738
	9SZ	4230	1746		72SZ	4037	1693
	10SZ	5375	3220		73SZ	2615	230
	11SZ	3601	343		74SZ	14751	2065
	12SZ	7485	5149		76SZ	51296	22985
	13SZ	12572	5216		75SZ	37547	13419
	14SZ	4553	542		77SZ	7250	2578
	15SZ	4674	2403		78SZ	11224	2205
	16SZ	4463	1790		79SZ	11012	2741
	17SZ	30062	19488		80SZ	23851	17416
	18SZ	5257	0		82SZ	6633	4664
	19SZ	27061	18187		83SZ	8760	1866
	20SZ	17883	12386		84SZ	5841	143
	21SZ	31259	16479		85SZ	6104	3088
	22SZ	2892	661		86SZ	8644	3707
	23SZ	5423	3201		87SZ	15036	7659
	24SZ	8845	7203		88SZ	5522	2436
	25SZ	9109	6397		89SZ	1533	382
	26SZ	2509	0		90SZ	4680	2986
	27SZ	7552	3481		91SZ	5712	1966
	28SZ	5143	2094		93SZ	7922	6089
	29SZ	3691	979		92SZ	4021	486
	30SZ	11357	5734		94SZ	1401	491
	31SZ	6761	1646		100SZ	7706	2079
	32SZ	4358	1986		101SZ	2989	1571
	33SZ	2545	0		102SZ	5976	1615
	34SZ	129997	69371		103SZ	5532	790
	35SZ	11511	6366		104SZ	4348	1440
	36SZ	147339	94050		105SZ	4033	802
	37SZ	1121	435		106SZ	2129	459
	38SZ	13488	3876		107SZ	7004	4469
	39SZ	76107	41538		108SZ	4877	1288
	41SZ	6227	3891		109SZ	22362	11445
	42SZ	149755	73686		81SZ	19835	7334
	43SZ	12361	31		40SZ	110931	91242
	44SZ	7536	1938		51SZ	376256	149251
	45SZ	7062	614		110SZ	7007	2269
	46SZ	7734	3597		117SZ	2254	27
	47SZ	6195	1226		118SZ	5356	1475



SZ	48SZ	18753	7308	119SZ	10978	3589
	49SZ	3703	806	120SZ	20657	11115
	50SZ	62657	28386	121SZ	8148	5043
	53SZ	4056	0	122SZ	7058	62
	54SZ	44951	28810	123SZ	14962	3765
	52SZ	20956	15471	124SZ	7769	536
	55SZ	7211	4697	125SZ	18036	3115
	56SZ	29224	18216	126SZ	4068	683
	57SZ	57758	32331	127SZ	2837	0
	58SZ	118349	21720	128SZ	3922	1355
	60SZ	6635	4203			
	59SZ	245974	49577			
	61SZ	76221	5877			
	62SZ	30935	1513			
	63SZ	6276	6276			
	RAZEM				2 604 378	1 121 686

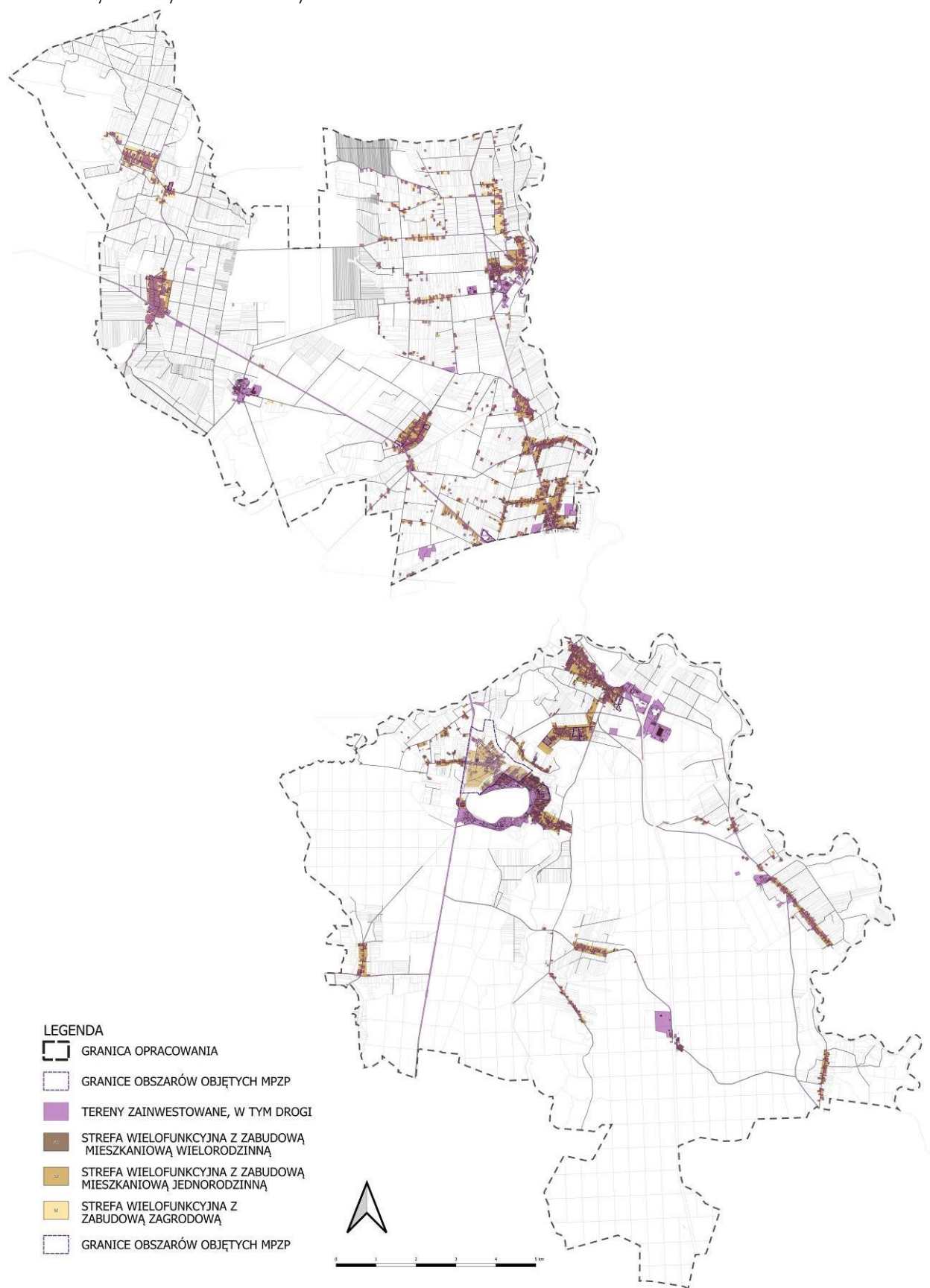
SYMBOL STREFY	oznaczenie	powierzchnia strefy (m ²)	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy, nie objęta mpzp (m ²)
SW	1SW	5450	0
	3SW	18852	6846
	2SW	17845	0
	5SW	2269	0
	6SW	10780	0
	7SW	21446	0
	8SW	7800	0
	9SW	1012	0
	11SW	3214	634
	12SW	14046	1122
	13SW	6577	936
	14SW	7490	0
	RAZEM	116781	9538

Zgodnie z powyższymi tabelami plan ogólny zakłada:

- 235,88 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp,
- 0,95 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp,
- 112,17 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej nie objętych obowiązującym mpzp.



Rys. 17. Strefy planistyczne wyznaczone w POG pod zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem terenów mieszkaniowych wolnych od zabudowy.





Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej 60% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową (ze względu na duży udział budynków rekreacji indywidualnej w gminie), dla strefy wielorodzinnej będzie to 70%. Natomiast w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej z uwagi na szczególny charakter terenów, założono, że wyłącznie 20% terenów zostanie wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową.

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- a) Udział powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wyniesie średnio 25% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 20% dla zagrodowej oraz 40% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) Wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych:
 - Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,375 (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%.

strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem luk zabudowy w obowiązujących [ha] mpzp	udział funkcji mieszkaniowej	powierzchnia pod tereny mieszkaniowe	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	S _{PZ}	K	W _{PU}	S _{CH}
					szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni i użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]*
SJ	235,88	60%	141,528	25%	353820	0,375	70%	92877,75
SW	0,95	70%	0,665	40%	2660	1,2	70%	2234,4
SZ	112,17	20%	22,434	20%	44868	0,4	70%	12563,04
RAZEM								107675,19
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie								44,7
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców								2408,84
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców								208,72
ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW STREF PLANISTYCZNYCH ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH PLANU OGÓLNEGO (wyrażona w liczbie mieszkańców)								2617,56

*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 2617,56 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym **ZAP_{min}** i **ZAP_{max}**.



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA

1. 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 miejscowy 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 – 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 funkcjonalna – 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.).

2. 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 miasta. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

W zapisach projektu planu uwzględnia się istniejącą obsługę komunikacyjną gminy w zakresie zarówno



ruchu samochodowego jak i kolejowego. Strefą komunikacji objęte są drogi wojewódzkie, powiatowe, jak i tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.

3. 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 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.

4. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

a. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW		2	40	15	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	15	30
2SW	teren zieleni naturalnej	1,5	50	15	30
4SW		2	50	14	30
5SW		1,5	50	14	30
6SW		1,5	50	12	30
7SW		1,5	50	14	30
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	12	30



10SW	teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych	1	50	10	30
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	40	10	30
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	12	30
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu	1	50	12	30
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2	40	15	30
9SW		1,5	50	15	30

b. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

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

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	10	30
4SJ		0,9	50	10	30
5SJ		0,9	50	10	30
6SJ		0,9	50	10	30
7SJ		0,9	40	10	30
8SJ		0,9	40	10	30
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
10SJ		0,9	40	10	30
11SJ		0,9	40	10	30
12SJ		0,9	40	10	30
13SJ		0,8	35	9	40
14SJ		0,9	50	10	30
15SJ		0,9	40	10	30
16SJ		0,9	40	10	30
17SJ		0,9	40	10	30
18SJ		0,9	40	10	30
19SJ		0,9	40	10	30
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30



23SJ		0,9	40	10	30
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	10	30
25SJ		0,9	40	10	30
26SJ		0,9	40	10	30
32SJ		0,8	40	10	30
33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,8	40	10	30
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	10	30
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,8	40	10	30
28SJ		0,8	40	10	30
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,8	40	10	30
27SJ		0,8	40	10	30
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
37SJ		0,9	40	10	30
38SJ		0,8	40	10	30
39SJ		0,8	40	10	30
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
41SJ		0,8	40	10	30
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
45SJ		0,9	40	10	30
46SJ		0,9	40	10	30
47SJ		0,9	40	10	30
49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
48SJ		0,9	30	10	40
50SJ		0,9	40	10	30
51SJ		0,9	40	10	30
52SJ		0,9	40	10	30
53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	8	30
54SJ		0,8	40	10	30
56SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
57SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
58SJ		0,8	40	10	30
59SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30



60SJ		0,8	40	10	30
61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	10	30
62SJ		0,9	30	9	40
63SJ		0,8	40	8	30
64SJ		0,9	50	10	30
65SJ		0,8	40	10	30
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
67SJ		0,8	40	8	30
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
69SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	8	30
70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	8	30
71SJ		0,8	40	10	30
72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
73SJ		0,8	40	8	30
74SJ		0,8	40	10	30
76SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	10	30
77SJ		0,8	40	9	30
79SJ		0,9	40	10	30
78SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	10	30
80SJ		0,8	40	10	30
81SJ		0,8	40	10	30
82SJ		0,8	40	10	30
83SJ		0,9	50	10	30
84SJ		0,8	40	10	30
85SJ		0,9	40	10	30
87SJ		0,9	40	10	30
88SJ		0,9	40	10	30
91SJ		0,9	40	10	30
92SJ		0,9	40	10	30
93SJ		0,9	40	10	30
90SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
86SJ		0,9	40	10	30
94SJ		0,9	40	10	30
55SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
75SJ		0,9	50	10	30
89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	50	10	30
101SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	10	30
102SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	0,9	40	10	30



	indywidualnej				
103SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	50	10	30
104SJ		0,8	40	8	30
105SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	8	30
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	9	30
109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	45	9	30
113SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	12	30
118SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9	30
122SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	40
123SJ		0,8	40	9	30
124SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
125SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	10	30
126SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
129SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
130SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
131SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
132SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
133SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
134SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
135SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	30	8	40
137SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
138SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
139SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
140SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
141SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
142SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30



143SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	30	8	40
144SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	30
147SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
148SJ		0,8	40	9	30
149SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
150SJ		0,8	40	9	30
153SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
151SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
152SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,8	40	9	30
154SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
155SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
156SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
157SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	10	30
158SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
159SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
160SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
161SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	30
162SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	9	30
146SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	9	30
174SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9	30
175SJ		0,9	40	9	30
106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	9	30
179SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	9	30
180SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	30
181SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	9	30
178SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
182SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9	30
183SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	30	8	40



184SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
185SJ		0,8	40	9	40
186SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	9	40
187SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	9	30
188SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
190SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	9	40
191SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	30	9	40
192SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
96SJ		0,9	50	10	30
98SJ		0,9	50	10	30
99SJ		0,9	50	10	30
100SJ		0,9	50	10	30
117SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
108SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
120SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
163SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	50	9	30
169SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,9	40	9	40
171SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	40
173SJ		0,9	40	9	30
177SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	9	30
115SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	40
110SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	9	50
119SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	30
145SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	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 infrastruktury technicznej



	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ		0,9	50	10	30
2SZ		0,9	50	10	30
3SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
4SZ		0,9	50	10	30
5SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
6SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
7SZ		0,9	50	10	30
8SZ		0,9	50	10	30
9SZ		0,9	50	10	30
10SZ		0,9	50	10	30
11SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
12SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
13SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
14SZ		0,9	50	10	30
15SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
16SZ		0,9	50	10	30
17SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
18SZ		0,9	50	10	30
19SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
20SZ		0,9	50	10	30
21SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
22SZ		0,9	50	10	30
23SZ		0,9	50	10	30
24SZ		0,9	50	10	30
25SZ		0,9	50	10	30
26SZ		0,9	50	10	30
27SZ		0,9	50	10	30
28SZ		0,9	50	10	30
29SZ		0,9	50	10	30
30SZ		0,9	50	10	30
31SZ		0,9	50	10	30
32SZ		0,9	50	10	30
33SZ		0,9	50	10	30
34SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
35SZ		0,9	50	10	30



36SZ		0,9	50	10	30
37SZ		0,9	50	10	30
38SZ		0,9	50	10	30
39SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
41SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
42SZ		0,9	50	10	30
43SZ		0,9	50	10	30
44SZ		0,9	50	10	30
45SZ		0,9	50	10	30
46SZ		0,9	50	10	30
47SZ		0,9	50	10	30
48SZ		0,9	50	10	30
49SZ		0,9	50	10	30
50SZ		0,9	40	10	30
53SZ		0,9	40	10	30
54SZ		0,9	40	10	30
52SZ		0,9	40	10	30
55SZ		0,9	40	10	30
56SZ		0,9	40	10	30
57SZ		0,9	40	10	30
58SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
60SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
59SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
61SZ		0,9	50	10	30
62SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
63SZ		0,9	40	10	30
64SZ		0,9	40	10	30
65SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,9	40	10	30
66SZ		0,8	40	10	30
67SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,9	50	10	30
68SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
69SZ		0,8	40	10	30
70SZ		0,9	50	10	30
71SZ		0,9	40	10	30
72SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
73SZ		0,9	40	10	30
74SZ		0,9	50	10	30
76SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	10	30
75SZ	teren usług, teren lasu	0,9	50	10	30
77SZ		0,9	40	10	30
78SZ		0,9	40	10	30
79SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	50	10	30
80SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,9	50	10	30
82SZ		0,9	50	10	30
83SZ		0,9	50	10	30
84SZ		0,9	50	10	30
85SZ		0,9	50	10	30



86SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
87SZ		0,9	50	10	30
88SZ		0,9	50	10	30
89SZ		0,9	40	10	30
90SZ		0,8	50	10	30
91SZ		0,8	40	10	30
93SZ		0,9	40	10	30
92SZ		0,9	50	10	30
94SZ		0,9	50	10	30
100SZ		0,9	40	10	30
101SZ		0,8	40	10	30
102SZ		0,9	50	10	30
103SZ	teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
104SZ	teren usług	0,9	50	10	30
105SZ		0,9	40	10	30
106SZ		0,9	50	10	30
107SZ		0,9	40	10	30
108SZ	teren usług	0,9	50	10	30
109SZ		0,9	40	10	30
81SZ		0,9	50	10	30
40SZ		0,9	40	10	30
51SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
110SZ	teren usług	0,9	50	10	30
112SZ	teren usług	0,9	50	10	30
113SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	30
114SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	30
116SZ	teren usług	0,9	40	9	30
117SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	9	30
118SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	10	30
119SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
120SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
121SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	10	30
122SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
123SZ	teren usług	0,9	50	9	30
124SZ	teren usług	0,9	50	9	30
125SZ		0,9	50	10	30
126SZ	teren usług	0,9	50	10	30
127SZ	teren usług	0,9	50	10	30
128SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
96SZ		0,9	50	10	30
97SZ		0,9	50	10	30
95SZ		0,9	50	10	30
98SZ	teren usług	0,9	50	10	30
99SZ	teren usług	0,9	50	10	30
115SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	30

d. STREFA USŁUGOWA

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



	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1	50	12	30
2SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	10	30
3SU		0,9	30	10	40
4SU		1	50	20	30
6SU		1	50	12	30
5SU		1	40	9	30
7SU	teren składów i magazynów	0,9	50	10	30
8SU		1,5	50	14	30
10SU		0,9	50	10	30
11SU		0,9	50	10	30
12SU	teren zieleni naturalnej	1,2	40	14	30
13SU		0,9	40	10	30
14SU		0,9	40	10	30
15SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
16SU		1,5	50	14	30
17SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
18SU		1	50	12	30
19SU	teren zieleni naturalnej	0,9	40	15	30
20SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1	50	12	30
21SU		0,9	40	8	30
22SU		1,2	40	12	30
23SU		0,9	50	10	30
24SU		0,9	50	10	30
25SU		0,9	50	10	30
26SU	teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
27SU		1	50	10	30
28SU		0,9	50	10	30
29SU		0,9	50	10	30
30SU		1	50	12	30
31SU		1	50	10	30
32SU		0,9	50	10	30
33SU		1	50	12	30
34SU		0,9	50	10	30
35SU		1	50	10	30
36SU		1	50	10	30
37SU		1	50	10	30
38SU		0,9	50	10	30
40SU		0,9	60	10	30
39SU	teren składów i magazynów	0,9	40	12	30
41SU	teren zieleni naturalnej	1	40	20	30
43SU		1	50	12	30



44SU	teren składów i magazynów	1	50	10	30
42SU		2	50	15	30
45SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
48SU	teren zieleni naturalnej	0,8	40	9	30
49SU		0,8	40	8	30
50SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
51SU		1	50	10	30
52SU		0,9	50	10	30
54SU		0,6	40	15	30
56SU	teren zieleni naturalnej	1	50	12	30
57SU	teren zieleni naturalnej	0,9	50	12	30
58SU		0,9	50	12	30
59SU		1	50	10	30
60SU	teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
65SU	teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
66SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	30	15	30
67SU	teren składów i magazynów	1	50	10	30
68SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	12	30
69SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	50	10	30
73SU		0,9	40	9	30
64SU	teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
75SU	teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	30
76SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	9	30
78SU		0,8	30	9	40
79SU		0,6	30	9	40
80SU	teren zieleni naturalnej	0,9	40	12	30
81SU		0,9	50	10	30
82SU	teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
83SU		1	50	10	30
84SU		0,8	40	9	40
9SU		0,9	40	10	30
46SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	8	30
77SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	9	30
61SU		0,9	50	10	30
53SU	teren zieleni naturalnej	0,6	40	8	40
70SU	teren zieleni naturalnej	0,9	40	9	30

e. STREFA GOSPODARCZA

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

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni i biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren	1	60	12	20



	wód				
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	50	10	20
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	50	12	20
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	50	10	20
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	50	12	20
7SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	60	12	20
8SP	teren usług	1,5	60	15	20
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	60	12	20
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	60	15	20

f. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,9	50	12	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	40	10	30
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	10	30
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	10	30
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	10	30
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	12	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	10	30
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	50	12	30
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	40	10	30
12SR		0,6	40	10	30
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	40	8	30
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej,	0,6	40	10	30



	teren lasu				
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	10	30
15SR	teren biogazowni, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
9SR		0,8	50	12	30

g. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
2SI					20
3SI	teren zieleni urządzonej	0,3	30	6	20
4SI		0,8	40	12	30
5SI		0,8	50	10	30
6SI	teren usług, teren produkcji	0,9	40	10	30
7SI		1	50	75	20
8SI		1	50	50	20
9SI	teren zieleni naturalnej	1	50	12	20
10SI		1	50	15	20
1SI					20
12SI	teren usług	0,6	50	10	30
13SI	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	40	8	20
14SI	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	55	20
15SI	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	60	8	20
16SI	teren usług	0,3	40	55	30
18SI	teren usług	0,6	50	55	30

h. STREFA ZIELENI I REKREACJI

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

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni	0,4	40	10	50



	naturalnej				
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	50
3SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki				70
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren ogrodów działkowych	0,6	30	8	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,5	40	10	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej	0,5	30	8	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,6	30	8	50
10SN		0,6	30	8	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,5	30	8	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego	0,6	30	8	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	50
14SN	teren zieleni naturalnej				50
16SN	teren usług sportu i rekreacji	0,4	40	8	50
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	8	50
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,3	30	8	50
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,3	30	8	50
20SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	8	80
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,3	30	10	60
22SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,3	30	10	50
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,3	30	6	60
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	50
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren ogrodów działkowych	0,4	30	7	50
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	8	60



9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej	0,6	30	8	50
-----	---	-----	----	---	----

i. STREFA CMENTARZY

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

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC		0,5	50	8	40
2SC		0,6	60	8	30
3SC	teren usług kultu religijnego	0,6	60	8	30
4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,6	50	8	30
5SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	30	8	60

j. STREFA OTWARTA

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

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
2SO					
5SO	teren zieleni urządzonej				
7SO					
8SO	teren elektrowni słonecznej				
9SO	teren zieleni urządzonej				
10SO					
12SO					
13SO					
14SO					
15SO					
16SO	teren elektrowni słonecznej				
27SO					
18SO					
28SO	teren elektrowni słonecznej				
29SO					
36SO					
34SO					
21SO					



19SO					
20SO					
22SO					
3SO					
1SO					
6SO					
37SO					
31SO					
30SO					
26SO					
4SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni				
33SO					
38SO					
35SO					
17SO					
40SO					
41SO	teren elektrowni słonecznej				
44SO					
47SO					
48SO					
49SO					
53SO					
55SO					
56SO					
57SO					
45SO					
62SO					
50SO	teren zieleni urządzonej				
63SO					
43SO					
46SO					
61SO					
60SO					
59SO					
66SO					
64SO					
23SO					
54SO					
39SO					
24SO					
65SO	teren elektrowni słonecznej	0,6	60	8	30
32SO					
25SO					
42SO					
51SO					
58SO					

k. 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

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
2SK					
3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				
6SK	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
8SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	8	20
4SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
5SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
7SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej				
1SK					
9SK	teren drogi zbiorczej				
10SK					
11SK	teren drogi zbiorczej				
13SK	teren drogi zbiorczej				
17SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
19SK	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej				
18SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
21SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
14SK					
16SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
12SK	teren drogi zbiorczej				
15SK	teren drogi zbiorczej				



5. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

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 Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lublinie jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k w dniu 04 lipca 2024 r.

Z przedmiotowej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 104 – budynki magazynowe,
- 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 §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 519,45 ha.

$$P_u = 5\,194\,464\,m^2 = 519,45\,ha$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 10 918 ha.

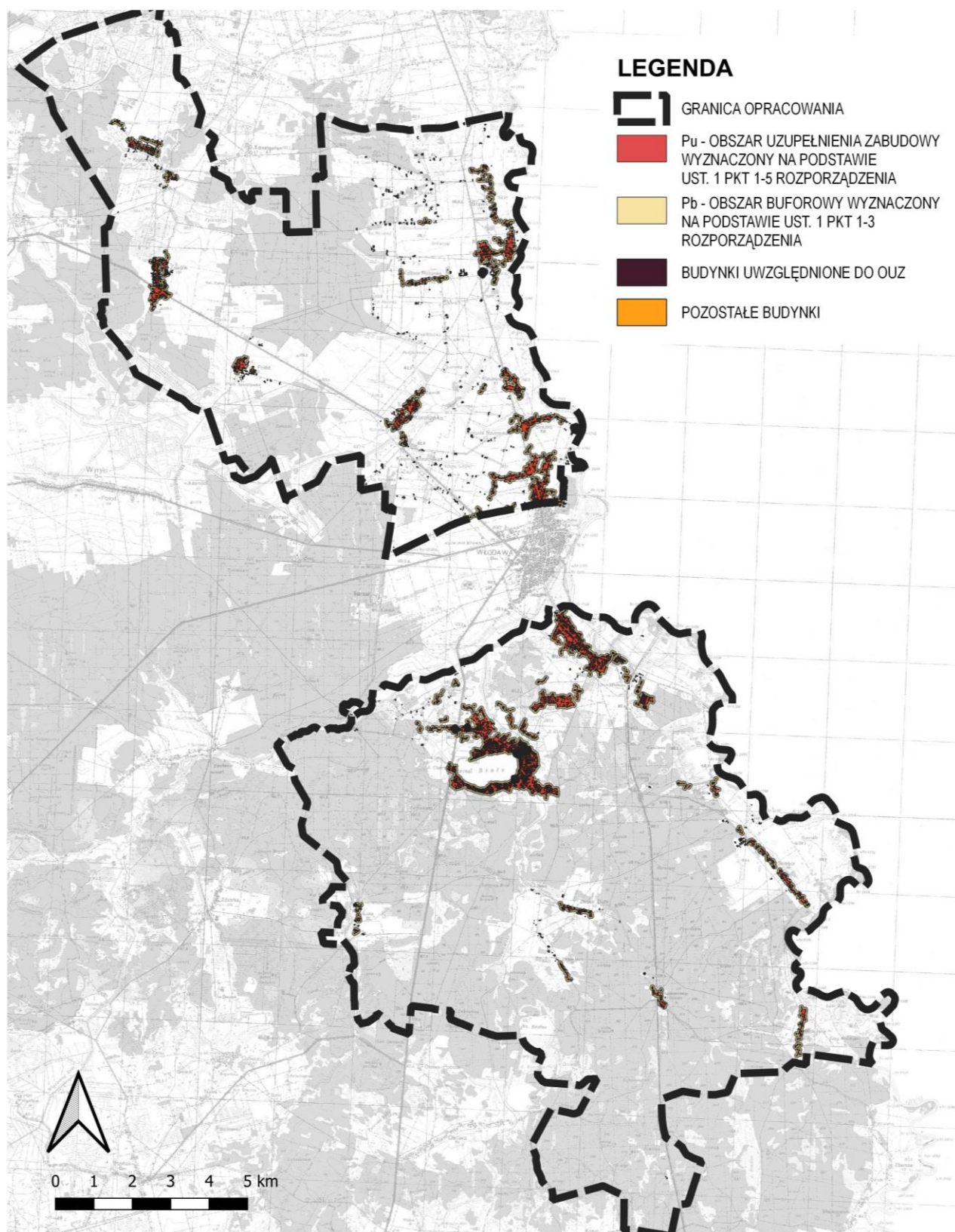
$$P_b = 10\,918\,798\,m^2 = 1\,091,88\,ha$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 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.:

$$P_p = 25\% \times (10\,918\,798\,m^2 - 5\,194\,464\,m^2) = 25\% \times 5\,724\,334\,m^2 = 1\,431\,083\,m^2 = 143,10\,ha$$



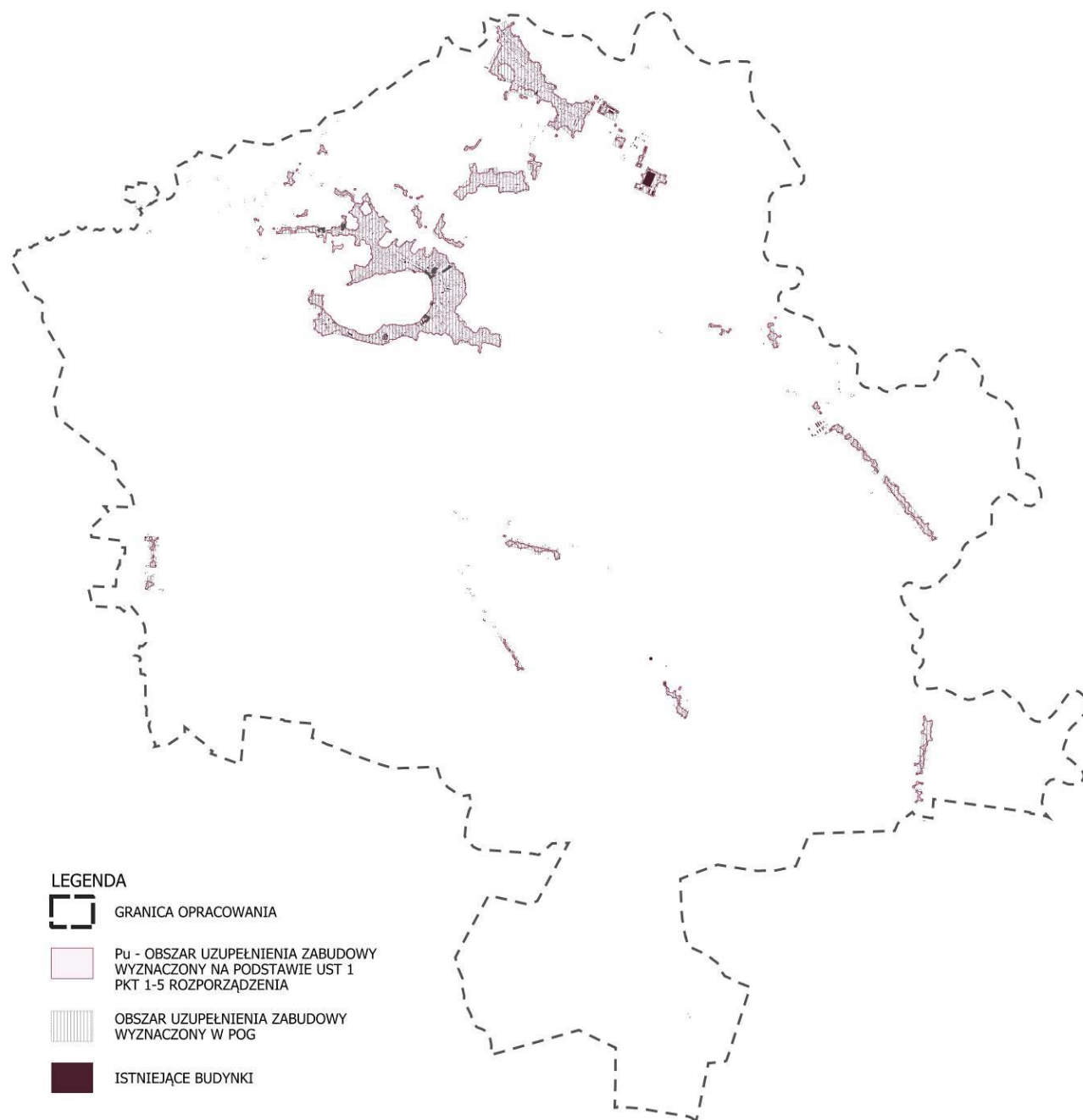
Rys. 18. Obszary uzupełnienia zabudowy bez ograniczeń przestrzennych i rozszerzeń.



Źródło: Opracowanie własne



Rys. 19.1. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczony w POG z ograniczeniami przestrzennymi i rozszerzeniami w porównaniu z Pu – część południowa gminy Włodawa





Rys. 19.2. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczony w POG z ograniczeniami przestrzennymi i rozszerzeniami w porównaniu z Pu – część północna gminy Włodawa



W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi 624,97 ha tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

$$OUZ = 624,97 \text{ ha} < Pu + Pp = 519,45 \text{ ha} + 143,10 \text{ ha} = 662,55 \text{ ha}$$