

Uzasadnienie do Planu Ogólnego Gminy Hrubieszów

styczeń 2026



Zespół:

mgr. inż. Jolanta Popielarska

mgr. inż. Dariusz Osuch

mgr. Anna Jaworska

mgr. inż. Małgorzata Regulska

mgr. inż. Agata Przygoda

Spis treści

1. Przedmiot opracowania i podstawa formalno-prawna	3
1.1. Zakres terytorialny i zakres merytoryczny	3
2. Materiały wejściowe i źródła informacji	3
2.1. Dokumenty planistyczne i strategiczne	4
2.2. Dane przestrzenne i kartograficzne	4
3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	4
3.1. Położenie i powiązania funkcjonalne	4
3.2. Uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze i wodne	5
3.3. Rolniczy charakter obszaru i ochrona gleb.....	7
3.4. Krajobraz, dziedzictwo kulturowe i walory tożsamości miejsca.....	8
3.5. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze oraz potrzeby rewitalizacyjne	8
4. Koncepcja rozwoju przestrzennego – cele i zasady	9
5. Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych.....	10
5.1. Katalog stref planistycznych w POG.....	10
5.2. Uzasadnienie stref mieszkaniowych i wielofunkcyjnych.....	12
5.3. Uzasadnienie stref gospodarczych, usługowych i infrastrukturalnych.....	12
5.4. Strefy otwarte, zieleni i rekreacji oraz produkcji rolniczej.....	12
5.5. Zestawienie stref – skrótowe przeznaczenie i kierunkowe zasady.....	13
6. Obszary uzupełnienia zabudowy i gminne standardy urbanistyczne	15
6.1. Obszary uzupełnienia zabudowy – przesłanki i metodyka.....	15
6.2. Gminne standardy urbanistyczne – rola i uzasadnienie.....	24
7. Zgodność ustaleń POG z dokumentami wyższego rzędu i strategicznymi	25
7.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa	25
7.2. Audyt krajobrazowy województwa.....	25
7.3. Strategia rozwoju powiatu i powiązania ponadlokalne	25
7.4. Gminny Program Rewitalizacji	25
8. Przewidywane skutki realizacji ustaleń POG.....	26
9. Informacja o przebiegu procedury planistycznej.....	26
10. Podsumowanie.....	26
Bibliografia i wykaz wykorzystanych źródeł	28

1. Przedmiot opracowania i podstawa formalno-prawna

Niniejsze uzasadnienie sporządzono jako element dokumentacji projektu Planu Ogólnego Gminy Hrubieszów („POG”).

Uzasadnienie prezentuje przesłanki i logikę przyjętych rozwiązań planistycznych, w tym: sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy,

uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych, standardów urbanistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy, a także spójność ustaleń z dokumentami wyższego rzędu i strategicznymi.

Podstawą podjęcia prac nad POG jest uchwała Rady Gminy Hrubieszów o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Plan ogólny sporządza się dla obszaru Gminy Hrubieszów w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do:

1. sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
2. kształtowania polityki przestrzennej gminy, w tym racjonalnego gospodarowania przestrzenią,
3. zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz ochrony zasobów rolnych,
4. zintegrowania ustaleń przestrzennych z działaniami rozwojowymi i inwestycyjnymi.

1.1. Zakres terytorialny i zakres merytoryczny

Zakres terytorialny POG obejmuje obszar całej gminy w granicach administracyjnych.

Zakres merytoryczny POG obejmuje w szczególności: wyznaczenie stref planistycznych wraz z ustaleniami funkcjonalnymi, określenie gminnych standardów urbanistycznych,

wskazanie obszarów uzupełnienia zabudowy oraz rozstrzygnięcia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, infrastrukturalnych i społeczno-gospodarczych.

2. Materiały wejściowe i źródła informacji

Opracowanie POG oraz niniejszego uzasadnienia oparto na analizie dokumentów planistycznych, strategicznych i branżowych, a także na danych przestrzennych i kartograficznych.

Zestawienie źródeł ma charakter otwarty – na etapie procedury planistycznej może zostać uzupełnione o nowe materiały (np. uzgodnienia, opinie, aktualizacje danych).

2.1. Dokumenty planistyczne i strategiczne

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.
- Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego (projekt dokumentu).
- Strategia rozwoju Powiatu Hrubieszowskiego na lata 2024–2030 (projekt).
- Gminny Program Rewitalizacji Gminy Hrubieszów na lata 2022–2030.
- Inne dokumenty gminne i ponadlokalne: strategie, programy ochrony środowiska, plany branżowe – w zakresie dostępności i aktualności.

2.2. Dane przestrzenne i kartograficzne

Wykorzystano (lub przewidziano do wykorzystania) m.in.:

- materiały z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (mapa ewidencyjna, BDOT500, GESUT, mapa zasadnicza – według licencji pozyskanych przez gminę),
- dane referencyjne i tematyczne z geoportali publicznych (np. Geoportal Krajowy, SIP województwa),
- dane o formach ochrony przyrody (np. obszary Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu) oraz o korytarzach ekologicznych,
- dane hydrologiczne i przeciwpowodziowe (ISOK, mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego) – w zakresie aktualności udostępnionej przez właściwe instytucje.

3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Poniżej przedstawiono syntetyczny opis kluczowych uwarunkowań, istotnych dla kształtowania polityki przestrzennej Gminy Hrubieszów.

Wnioski z analiz uwarunkowań stanowiły podstawę do wyznaczenia stref planistycznych, standardów urbanistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

3.1. Położenie i powiązania funkcjonalne

Gmina Hrubieszów stanowi obszar wiejski powiązany funkcjonalnie z miastem Hrubieszów (ośrodkiem lokalnym) oraz z pozostałymi gminami powiatu.

Z uwagi na położenie w strefie przygranicznej istotne znaczenie mają powiązania transportowe oraz uwarunkowania bezpieczeństwa i obsługi ruchu towarowego.

Zidentyfikowane w dokumentach ponadlokalnych przejścia graniczne oraz zwiększony ruch towarowy stanowią tło dla decyzji dotyczących kształtowania układu komunikacyjnego i lokalizacji funkcji gospodarczych.

3.2. Uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze i wodne

Uwarunkowania środowiskowe gminy Hrubieszów wynikają z położenia w dolinie Bugu i jego dopływów oraz z wysokich walorów rolniczo-glebowych Kotliny Hrubieszowskiej i Grzędy Horodelskiej. Ukształtowanie terenu tworzą rozległe terasy zalewowe i nadzalewowe Bugu i Huczwy oraz równiny denudacyjne na utworach kredowych z lokalnymi formami krasowymi.

Układ hydrograficzny i zagrożenia wodne

- Cały obszar gminy znajduje się w zlewni rzeki Bug; ważnym elementem układu hydrograficznego są m.in. Huczwa oraz Ubrodowica.
- W dolinach rzecznych występują obszary narażone na zalanie (m.in. strefy prawdopodobieństwa 10%, 1% i 0,2%), co stanowi zasadnicze ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy.
- Zasoby wód podziemnych obejmują m.in. obszary GZWP (m.in. GZWP nr 407 Niecka Lubelska – Chełm-Zamość) oraz strefy ochrony ujęć wód.

Formy ochrony przyrody i ciągłość ekologiczna

Na terenie gminy oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie występują formy ochrony przyrody i obszary o podwyższonych walorach przyrodniczych, w tym m.in.:

- Strzelecki Park Krajobrazowy oraz otulina/obszary powiązane,
- Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Użytek ekologiczny „Błonia Nadbużańskie” (w dokumentach wskazywany także jako obszar o potencjale podniesienia rangi ochrony),
- obszary Natura 2000: m.in. Dolina Środkowego Bugu (PLB060003), Lasy Strzeleckie (PLB060007), Uroczyska Lasów Strzeleckich (PLH060099), Zachodniowołyńska Dolina Bugu (PLH060035), Lasy Mirczańskie (PLH060104).

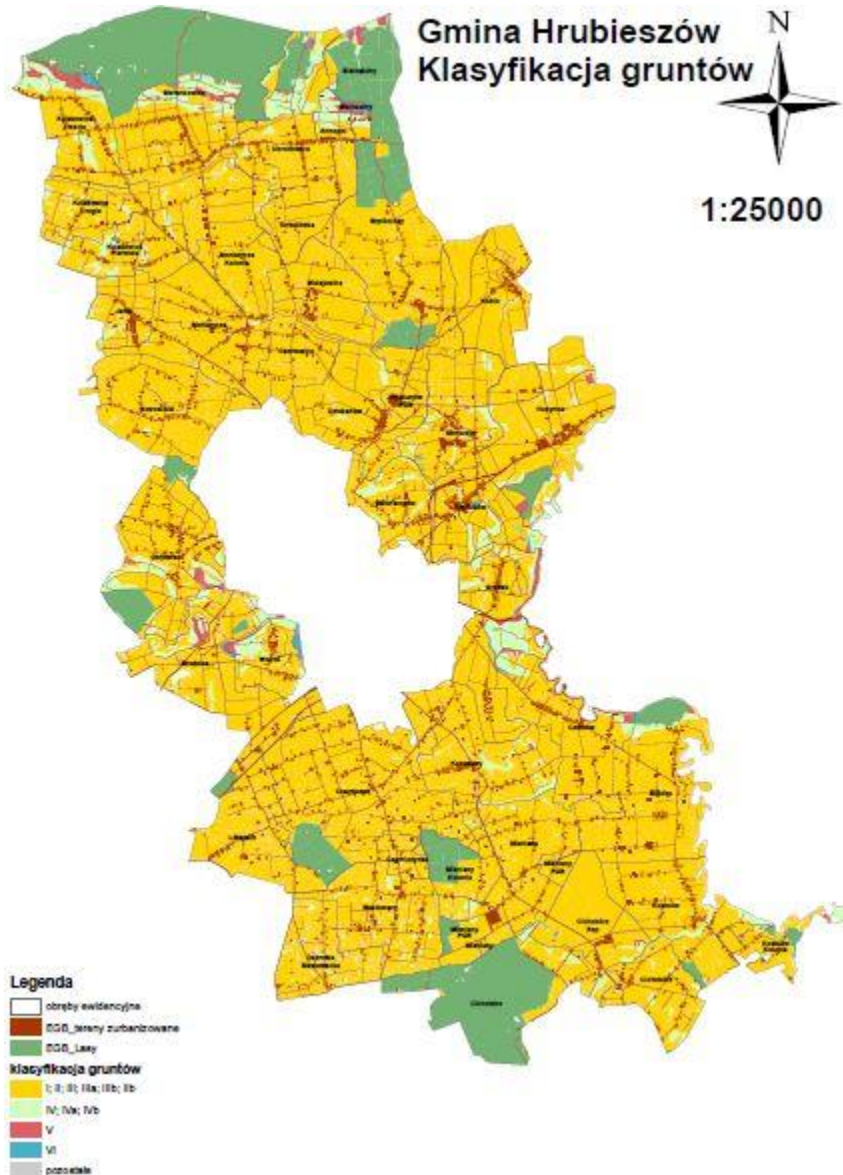
Ponadto dolina Bugu oraz dolina Huczwy pełnią funkcje korytarzy ekologicznych w układzie ponadlokalnym.

Rysunek 1. Uwarunkowania środowiskowe i strefy planistyczne – materiał poglądowy z projektu POG (wycinek/kompozycja mapowa).

W konsekwencji, w projekcie POG przyjęto zasadę ograniczania nowej zabudowy w dolinach i w obszarach cennych przyrodniczo oraz kierowania rozwoju do istniejących struktur osadniczych o lepszej dostępności infrastrukturalnej.

3.3. Rolniczy charakter obszaru i ochrona gleb

Gmina Hrubieszów ma wyraźnie rolniczy charakter, a o jej potencjale produkcyjnym decydują żyzne gleby (m.in. czarnoziemy) oraz korzystne warunki agroklimatyczne. W planowaniu przestrzennym przyjęto priorytet ochrony gruntów o wysokiej przydatności rolniczej i ograniczania rozpraszania zabudowy na terenach otwartych.



Ochrona gleb i gruntów rolnych realizowana jest w POG poprzez:

- koncentrację nowej zabudowy w obszarach uzupełnienia zabudowy,
- preferowanie dogęszczania i przekształceń w obrębie istniejących jednostek osadniczych,

- wyznaczanie stref otwartej (SO) i produkcji rolniczej (SR) jako bufora przeciwdziałającego presji urbanizacyjnej,
- kierunkowe ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących istotnie oddziaływać na środowisko na terenach o najwyższej wartości glebowej.

3.4. Krajobraz, dziedzictwo kulturowe i walory tożsamości miejsca

Krajobraz gminy kształtują doliny rzeczne (Bug, Huczwa) oraz zróżnicowanie rzeźby Kotliny Hrubieszowskiej i Grzędy Horodelskiej. Krajobrazy otwarte o wysokiej ekspozycji widokowej są wrażliwe na chaotyczną lokalizację zabudowy, w szczególności na krawędziach dolin i na wyniesieniach.

W projekcie POG przyjęto kierunkowe zasady kształtowania zabudowy w sposób respektujący skalę wsi, tradycyjne układy ruralistyczne oraz relacje widokowe (dominanty, osie kompozycyjne, panoramy). Zasady te powinny zostać uszczegółowione na etapie planów miejscowych – zwłaszcza na terenach objętych ochroną konserwatorską lub w strefach ekspozycji.

Dziedzictwo kulturowe – zabytki i stanowiska archeologiczne

Zestawienia z rejestrów i ewidencji wskazują na obecność obiektów zabytkowych (m.in. zespoły pałacowo-parkowe, cmentarze wojenne, obiekty sakralne) oraz stanowisk archeologicznych. Ustalenia POG nie rozstrzygają szczegółowych form ochrony, ale wskazują konieczność ich uwzględniania w dokumentach wykonawczych oraz w procesie inwestycyjnym.

Kategoria	Forma ochrony	Liczba
Archeologiczny	Ewidencja	1163
Archeologiczny	Rejestr	4
Nieruchomy	Ewidencja	67
Nieruchomy	Rejestr	31

Zalacznik_wykaz_zabytkow.xlsx

3.5. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze oraz potrzeby rewitalizacyjne

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze gminy charakteryzują się spadkiem liczby mieszkańców i obniżaniem gęstości zaludnienia, co wpływa na sposób kształtowania sieci osadniczej i dostępności usług publicznych.

Tabela 3. Zmiany demograficzne – wybrane wskaźniki (GUS).

Wskaźnik	Jednostka	2004	2014	2024
----------	-----------	------	------	------

ludność na 1 km ²	osoba	42,3	39,7	34,8
zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	osoba	-8,7	-8,7	-13,7
ludność w tysiącach	tys. osób	10,96	10,29	9,03
ludność w tysiącach mężczyźni	tys. osób	5,50	5,19	4,49
ludność w tysiącach kobiety	tys. osób	5,46	5,10	4,54

W diagnozie Gminnego Programu Rewitalizacji (GPR) wskazano m.in. ograniczenia infrastrukturalne i techniczne, w tym: przewagę budownictwa jednorodzinne, niekorzystną strukturę wiekową zasobów mieszkaniowych oraz ograniczony zasięg kanalizacji (w 2020 r. sieć kanalizacyjna obejmowała jedynie sołectwa Dziekanów, Husynne i Mieniany, przy funkcjonowaniu 3 oczyszczalni ścieków w tych miejscowościach). Jednocześnie odsetek mieszkań z dostępem do wodociągu wynosił ok. 87,8% (2020).

Potrzeby rewitalizacyjne

Obszar rewitalizacji obejmuje cztery podobszary wyznaczone w granicach sołectw (Czumów, Kobło, Kosmów, Mieniany, Moroczyn, Stefankowice) i stanowi ok. 45,6 km² (ok. 17,6% powierzchni gminy) zamieszkałe przez ok. 1870 osób (ok. 18,55% mieszkańców). Ustalenia POG wzmacniają rolę stref usługowych i wielofunkcyjnych w tych miejscowościach, a także promują poprawę jakości przestrzeni publicznych i dostępności infrastruktury społecznej.

4. Koncepcja rozwoju przestrzennego – cele i zasady

Koncepcję rozwoju przestrzennego Gminy Hrubieszów oparto na następujących zasadach:

- 1) Ochrona zasobów przyrodniczych, krajobrazowych i rolniczych jako warunku trwałego rozwoju.
- 2) Koncentracja zabudowy i usług w obrębie istniejących struktur osadniczych, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania zabudowy.
- 3) Wzmacnianie funkcji gospodarczych w lokalizacjach o dobrej dostępności transportowej i technicznej, z uwzględnieniem wymogów środowiskowych.
- 4) Podnoszenie jakości przestrzeni publicznych i dostępności usług, zwłaszcza w ośrodkach o funkcjach ponadlokalnych i w obszarach wskazanych do rewitalizacji.
- 5) Adaptacja do zmian klimatu, w tym wzmacnianie retencji, zielonej infrastruktury oraz ograniczanie ryzyka powodziowego i suszowego.

Zasady te przeniesiono na układ stref planistycznych oraz na wymagania dotyczące standardów urbanistycznych.

5. Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych

Strefy planistyczne stanowią podstawowy instrument POG, umożliwiający różnicowanie ustaleń przestrzennych w zależności od funkcji, stopnia przekształcenia terenu, uwarunkowań środowiskowych i infrastrukturalnych.

Wyznaczenie stref oparto na analizie istniejącego zagospodarowania, rozpoznanych potrzeb rozwojowych oraz ograniczeń wynikających z ochrony środowiska i krajobrazu.

5.1. Katalog stref planistycznych w POG

W projekcie POG dla gminy Hrubieszów przyjęto następujący katalog stref planistycznych:

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

Granice stref zostały określone w części graficznej projektu POG.

Strefy wyznaczone w oparciu o rozpoznanie istniejącego użytkowania, uwarunkowań środowiskowych (w tym ograniczeń i korytarzy ekologicznych), potrzeb rozwojowych oraz dostępności infrastruktury. W praktyce oznacza to:

1. koncentrację funkcji mieszkaniowo-usługowych w strukturach osadniczych,
2. lokalizację funkcji gospodarczych w powiązaniu z układem komunikacyjnym,
3. ochronę dolin rzecznych, lasów i gruntów rolnych poprzez strefy SO/SR.

5.2. Uzasadnienie stref mieszkaniowych i wielofunkcyjnych

Strefy mieszkaniowe i wielofunkcyjne wyznaczone w sposób zapewniający racjonalne wykorzystanie istniejących struktur osadniczych, dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej oraz minimalizację presji na obszary przyrodniczo cenne i rolnicze.

5.3. Uzasadnienie stref gospodarczych, usługowych i infrastrukturalnych

Strefy gospodarcze i usługowe wyznaczone w miejscach preferowanych dla rozwoju aktywności ekonomicznej, przy uwzględnieniu:

1. dostępności transportowej,
2. możliwości wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
3. ograniczeń środowiskowych i krajobrazowych.

Celem jest rozwój lokalnych miejsc pracy i przedsiębiorczości bez generowania nadmiernych konfliktów przestrzennych z funkcją mieszkaniową i rolniczą.

Strefy infrastrukturalne i komunikacyjne zabezpieczają potrzeby rozwoju i utrzymania sieci infrastruktury technicznej oraz układu drogowego, w tym korytarzy dla inwestycji celu publicznego.

5.4. Strefy otwarte, zieleni i rekreacji oraz produkcji rolniczej

Strefy otwarte, zieleni i rekreacji oraz produkcji rolniczej pełnią funkcję ochronną i stabilizującą strukturę przestrzenną.

W strefach tych preferuje się: zachowanie terenów rolnych i łąk, rozwój zielonej infrastruktury, utrzymanie ciągów ekologicznych, a także rozwój rekreacji niekolidującej z ochroną przyrody i krajobrazu.

5.5. Zestawienie stref – skrótowe przeznaczenie i kierunkowe zasady

Tabela 4. Zestawienie stref – skrótowe przeznaczenie i kierunkowe zasady (z uzupełnieniem orientacyjnych parametrów urbanistycznych).

Strefa	Charakter (skrót)	Min PBC	Maks. wys.	Maks. intens.	Kierunkowe zasady
SW	Wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną	0.3	(zwykle „0” powierzchniowo) 12–15 m	1.0–1.8	centra i większe skupiska zabudowy; dopuszczenie usług i zieleni
SJ	Wielofunkcyjna z zabudową jednorodziną	0.3	10–11 m	0.5–0.7	dominacja jednorodzinnej; uzupełniająco usługi nieuciążliwe
SZ	Wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	0.3	15 m	0.4–0.6	gospodarstwa; utrzymanie funkcji rolniczej i mieszkaniowej
SU	Usługowa	0.3	12 m	0.8–1.2	koncentracja usług publicznych i komercyjnych
SP	Gospodarcza	0.2	20–25 m	0.8–1.5	aktywność gospodarcza/produkcyjna/magazynowa w powiązaniu z układem komunikacyjnym
SR	Produkcji rolniczej	0.3	18–20 m	0.4–0.9	intensywniejsze użytkowanie rolne i zaplecze produkcji rolniczej
SI	Infrastrukturalna	0.2	12–25 m	0.5–1.2	obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (SUW, oczyszczalnie, PSZOK)
SC	Cmentarzy	0.3	10–12 m	0.1–0.2	cmentarze istniejące i rezerwy
SG	Górnictwa	—	—	—	obszary złóż/terenów górniczych – zgodnie z przepisami górnictwami
SO	Otwarta	—	—	—	tereny rolnicze, łąki, lasy, doliny rzeczne, korytarze ekologiczne
SN	Zieleni i rekreacji	—	—	—	rekreacja o małej presji
SK	Komunikacyjna	—	—	—	drogi, linie/urządzenia transportowe, rezerwy pod rozwój układu komunikacyjnego

Strefa	Funkcja wiodąca	Kierunkowe zasady kształtowania
Wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	mieszkania + usługi nieuciążliwe	uzupełnianie istniejącej zabudowy; priorytet ładu przestrzennego; ochrona przed konfliktami
Wielofunkcyjna z zabudową	mieszkania wielorodzinne +	czytelne parametry

mieszkaniową wielorodzinną	usługi	urbanistyczne; przestrzenie wspólne; dostępność komunikacyjna
Wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	zabudowa zagrodowa/rolnicza	poszanowanie funkcji rolniczej; ograniczanie rozpraszania; ochrona gruntów wysokich klas
Usługowa	usługi publiczne i komercyjne	dostępność piesza i transportowa; porządkowanie centrów miejscowości; jakość przestrzeni publicznych
Gospodarcza	produkcja, składy, magazyny	lokalizacja przy ciągach komunikacyjnych; minimalizacja uciążliwości; wymogi środowiskowe
Produkcji rolniczej	rolnictwo i zaplecze rolnictwa	ochrona potencjału produkcyjnego; dopuszczenie obiektów związanych z rolnictwem zgodnie z przepisami
Zieleni i rekreacji	zieleń urządzonej i rekreacyjnej	wzmacnianie zielonej infrastruktury; ochrona krajobrazu; rekreacja o małej presji
Otwarta	tereny otwarte, rolnicze, przyrodnicze	ograniczenie nowej zabudowy; ochrona ciągłości ekologicznej
Komunikacyjna	drogi i obsługa transportu	rezerwy terenowe; bezpieczeństwo ruchu; ochrona przed hałasem
Infrastrukturalna	infrastruktura techniczna	zabezpieczenie korytarzy i obiektów; ochrona stref oddziaływania
Cmentarzy	cmentarze	ochrona sanitarna; porządkowanie zagospodarowania
Górnictwa	obszary eksploatacji / perspektywiczne	zgodność z przepisami górnictwami; ochrona środowiska; rekultywacja

6. Obszary uzupełnienia zabudowy i gminne standardy urbanistyczne

6.1. Obszary uzupełnienia zabudowy – przesłanki i metodyka

W ramach bilansu potrzeb rozwojowych i możliwości uzupełniania zabudowy przyjęto metodykę opartą o analizę zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową oraz chłonności istniejących terenów zurbanizowanych.

Dla zabudowy mieszkaniowej przyjęto zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową wynoszące 1450 mieszkań (wariant minimalny) oraz 1885 mieszkań (wariant maksymalny), przy chłonności obszaru o istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej szacowanej na ok. 5753 budynki.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Hrubieszów obliczono biorąc pod uwagę aktualne dane GUS.

Dane odczytane z GUS (aktualne) dla gminy:

M0	Liczba mieszkańców - 2024 r.	9174	[osób]
M20	Liczba mieszkańców - 2044 r.	8612	[osób]
PUM0	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2023 r.	290 070	[m ²]
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania		88,7	[m ²]
P0	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca – 2023 r.	31,7	[m ²]
P-10	Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2013 r.	27,3	[m ²]
P-20	Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	23,9	[m ²]

	zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2003 r.		
-	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 2023 r.	2,8	[osób]

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w licznie mieszkańców [ZAP]:

$$\mathbf{ZAP = M20 - (PUM0/ P20)}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P20 – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenie prognozowanej liczby mieszkańców (za 20 lat) udostępnioną przez statystykę powiększoną o 5% [M20]:

(...)6. W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M20), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:

- 1) najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo*
- 2) prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%*

$$\mathbf{M20 = 8612 \text{ mieszkańców} \times 1,05 = 9043 \text{ mieszkańców}}$$

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [P20]:

$$P20 = 3P0 - 2P-10$$

$$P20 = 2P0 - P-20$$

gdzie:

P0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P-10 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P-20 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

(...)7. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P0).

(...)8. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

$$P20 = 3 \times 31,7 \text{ m}^2 - 2 \times 27,3 \text{ m}^2 = \mathbf{40,5 \text{ m}^2}$$

lub

$$P20 = 2 \times 31,7 \text{ m}^2 - 27,3 \text{ m}^2 = \mathbf{36,1 \text{ m}^2}$$

W związku z tym, że jedna z wartości P20 wyszła z obliczeń mniej niż 40,0 m², to zgodnie z ust. 8 (Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów) przyjmujemy wartość większą czyli 40,5 m².

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w licznie mieszkańców [ZAP]:

$$\mathbf{ZAP = M20 - (PUM0/ P20)}$$

$$\mathbf{ZAP = 8612 - (290070 \text{ m}^2 / 40,5 \text{ m}^2) = 1450 \text{ mieszkańców}}$$

1.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę powiększoną do 130 %:

$$\mathbf{130 \text{ ZAP} = 1450 \times 1,3 = 1885 \text{ mieszkańców}}$$

Z powyższych obliczeń wynika, że w Gminie Hrubieszów zapotrzebowanie na nową zabudowę powinno zaspokoić potrzeby mieszkaniowe dla 1450 nowych mieszkańców. Powiększając tę wartość do 130 % zapotrzebowanie na nową zabudowę powinno zaspokoić potrzeby mieszkaniowe dla 1885 nowych mieszkańców.

Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w gminie Hrubieszów służy równoważeniu rozwoju osadnictwa z ochroną gruntów rolnych i środowiska oraz racjonalnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe m.in. pod warunkiem

położenia terenu w OUZ. Z uwagi na ograniczony zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznano za zasadne wyznaczenie OUZ na obszarze gminy.

Wyznaczając obszary uzupełnień zabudowy (OUZ), a następnie rozpatrując ich ewentualne rozszerzenia, przyjęto następujące zasady ogólne:

- **Kolizja z planami miejscowymi:** jeżeli OUZ pokrywał się z terenami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, odstępowano od jego wyznaczania, ponieważ podstawą rozstrzygnięć administracyjnych na tych terenach są ustalenia planów miejscowych.
- **Doprecyzowanie granic poza MPZP:** jeżeli OUZ obejmował tereny nieobjęte planami miejscowymi, w większości przypadków korygowano jego zasięg do czytelnych granic w terenie, w szczególności do granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych lub istniejącego zagospodarowania.
- **Działki z ważnymi WZ:** co do zasady nie włączano do OUZ działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie bazowego OUZ, jeżeli dla tych działek wydano prawomocne decyzje o warunkach zabudowy – przyjmując, że ewentualna realizacja zabudowy może następować w oparciu o te rozstrzygnięcia.
- **Ochrona łąk i pastwisk:** w miarę możliwości nie rozszerzano OUZ na grunty zajęte przez zewidencjonowane łąki i pastwiska, uznając je za tereny istotne dla pełnienia funkcji ekologicznych i regeneracyjnych środowiska, a nie jako rezerwę pod zabudowę.
- **Użytki rolne klasy III:** w przypadku rozpatrywania rozszerzeń OUZ na użytkach rolnych klasy III stosowano podejście restrykcyjne, kierując się zasadą wynikającą z § 1 ust. 6 wskazanego rozporządzenia, tak aby w możliwie największym stopniu chronić gleby o wysokich klasach bonitacyjnych przed przeznaczeniem pod zabudowę.

OUZ wyznaczono zgodnie z § 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, wykorzystując własną aplikację w systemie ArcGis. Analizując budynki wewnątrz gminy i w odległości 100m od granicy gminy .Do opracowania granic użyto warstw budynków sporządzonych na podstawie:

- ewidencji gruntów i budynków (EGiB) w wersji wektorowej, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k z ogólnodostępnych źródeł.

§ 1. 1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

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

a) budynki przemysłowe o symbolu 101,

b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,

c) budynki biurowe o symbolu 105,

d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,

e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

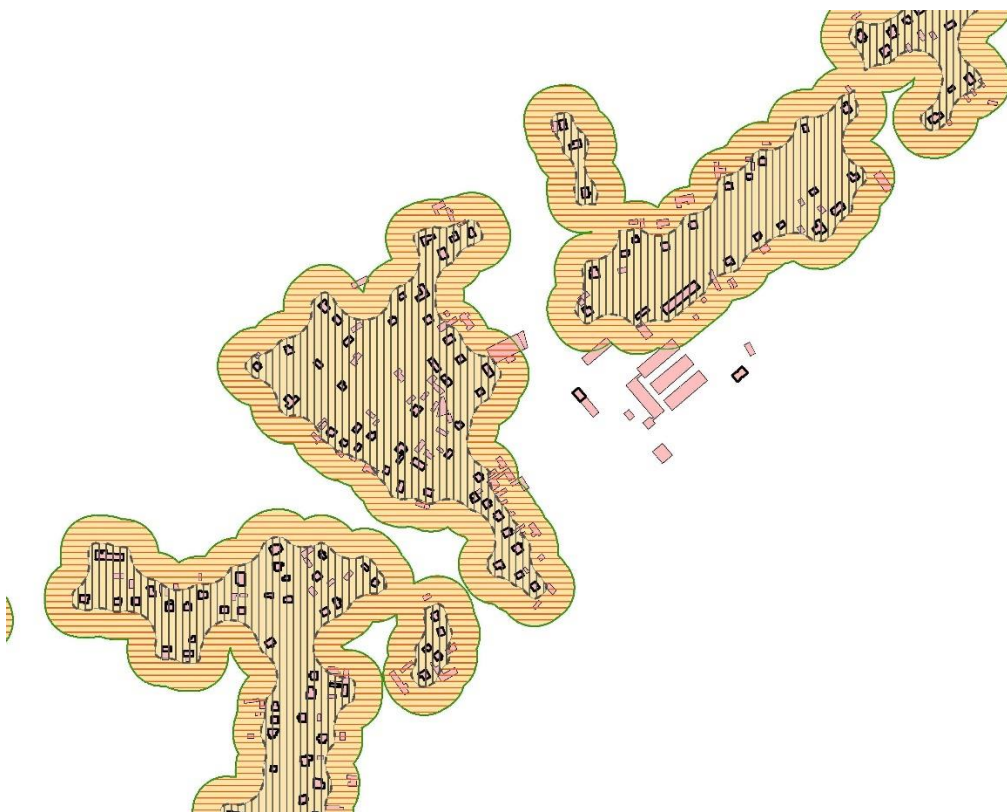
g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.



Uzasadnienie do rozporządzenia wskazuje, że ostateczna delimitacja OUZ może uwzględniać dodatkowe okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub kierunków polityki przestrzennej gminy, co uzasadnia pozostawienie gminie swobody dopasowania granic do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych.

Wyniki obliczeń

- 1) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3:

Pb = 10499868,97m² (1049,98ha)

- 2) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1:

Pu = 3072726,32m² (307,27ha)

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę

przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

3) Obliczono powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy, będącej wynikiem czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia i wykonano działanie, zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (10499868,97\text{m}^2 - 3072726,32\text{m}^2) = 25\% * 7427142,65\text{m}^2 = \mathbf{1856785,66\text{m}^2}$$

(185,68 ha)

„Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy oraz dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem.”

Łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic: **185,68 ha.**

Wyznaczono 68 ha z 185,68 ha

Bilans chłonności niezabudowanych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych w obowiązujących planach miejscowych - w aspekcie obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Chłonność terenów zabudowanych wynika z racjonalnego zagospodarowania przestrzennego, uwzględnienia dostępnej infrastruktury, funkcji społecznych oraz zrównoważonego rozwoju.

Powinna być oparta na danych przestrzennych, analizach infrastrukturalnych oraz potrzebach społecznych gminy.

Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach, obliczono biorąc pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w liczbie mieszkańców oraz powierzchnię terenów niezabudowanych w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, średnią powierzchnię działek w gminie i powierzchnię użytkową mieszkania w przeliczeniu na osobę.

11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luki w istniejącej zabudowie;

2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie planistycznej, uwzględniając rodzaj zabudowy i nadziemną intensywność zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Dane Gus	Jednostka miary	2024
mieszkania	-	3 273
powierzchnia użytkowa mieszkań	m2	290 868
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	m2	88,9
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	m2	32,2
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	-	4,05
przeciętna liczba osób na 1 mieszkaniu	-	2,76

ZAŁOŻONE WARTOŚCI		
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa zagrodowa	[m2]	5000
Średnia liczba osób w domu w zabudowie zagrodowej na działkę budowlaną	[l. osób]	2,76

Na terenie gminy występuje głównie zabudowa zagrodowa i zabudowa związana z rolnictwem. Po analizie dotychczasowych dokumentów planistycznych nie przewidywano realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dlatego, do wyliczenia chłonności terenów nie brano pod uwagę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Zabudowa zagrodowa stanowi 99% całej zabudowy w gminie.

Powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi **1298 ha (odczytane z analizy wykonanej przy użyciu oprogramowania ArcGis).**

1. Powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej:

- zabudowa zagrodowa - **1042 ha,**

2. Liczba działek, którą można wydzielić na 1298,33 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie zagrodowej ma 5 000 m²:

$(1042 \text{ ha} \times 10\,000) / 5\,000,0 \text{ m}^2$ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie zagrodowej) =
2084 działek

3. Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 dom jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 95,5 m² - wartość odczytana z danych GUS):

$2084 \text{ działek} \times 88,9 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania) = **185267,6m²**

4. Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 233,33 ha w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 30,3 m²:

$185267,6\text{m}^2 / 32,2 \text{ m}^2$ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę) =
= **5753 mieszkańców**

BILANS CAŁOŚCIOWY

Wyliczone zapotrzebowanie = **1 450 mieszkańców.**

Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej - **5753 mieszkańców**.

Chłonność wynosi 396 % zapotrzebowania

Zgodnie z treścią przepisu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczanie stref planistycznych powinno w pierwszej kolejności obejmować obszary, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują funkcję mieszkaniową, a także obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej struktury osadniczej.

Art. 13d. 46 [Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową]

- 1. 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.*
- 2. 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.*
- 3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

W myśl przytoczonych przepisów nowe tereny dla funkcji mieszkaniowej będzie można wyznaczać tylko wtedy, gdy rezerwy terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy nie zapewnią zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

6.2. Gminne standardy urbanistyczne – rola i uzasadnienie

Gminne standardy urbanistyczne stanowią narzędzie wspierające ład przestrzenny i racjonalizację kosztów infrastruktury. Ich rolą jest m.in. określenie minimalnych wymogów dostępności do usług publicznych, infrastruktury i zieleni oraz kierunkowych parametrów kształtowania zabudowy.

W projekcie POG wskazano, że parametry urbanistyczne powinny wynikać z rozpoznania lokalnych uwarunkowań oraz z obowiązujących planów miejscowych, przy zachowaniu

zgodności z przepisami odrębnymi. Jako materiał roboczy przyjęto zestawienie typowych zakresów parametrów dla stref (m.in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość i intensywność zabudowy).

7. Zgodność ustaleń POG z dokumentami wyższego rzędu i strategicznymi

7.1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa

Ustalenia POG uwzględniają kierunki i rekomendacje regionalnej polityki przestrzennej, w tym dotyczące ochrony zasobów środowiska, racjonalnego wykorzystania lasów,

ukierunkowania rozwoju gospodarczego oraz poprawy warunków życia mieszkańców.

W zakresie rozwoju gospodarczego i rolniczego przyjęto zasadę wzmocnienia specjalizacji zgodnie z uwarunkowaniami regionu oraz ochrony kluczowych zasobów (gleby, wody, krajobraz).

7.2. Audyt krajobrazowy województwa

Audyt krajobrazowy stanowi ważne źródło identyfikacji krajobrazów oraz rekomendacji dotyczących ich ochrony i kształtowania.

W POG wykorzystano podejście audytu do oceny wrażliwości krajobrazów na przekształcenia oraz do formułowania ogólnych zasad kształtowania zabudowy i użytkowania terenów.

Na etapie planów miejscowych zaleca się dalsze doprecyzowanie ustaleń w oparciu o wskazania audytu i materiałów towarzyszących (w tym geoportalu).

7.3. Strategia rozwoju powiatu i powiązania ponadlokalne

Strategia rozwoju powiatu akcentuje potrzebę maksymalnego wykorzystania zasobów przestrzennych, infrastrukturalnych, ekonomicznych, społecznych i środowiskowych,

w tym wzmocnienia odporności na ekstremalne zjawiska pogodowe oraz rozwoju infrastruktury i przedsiębiorczości.

POG wspiera te cele poprzez wskazanie stref dla rozwoju funkcji gospodarczych, zabezpieczenie korytarzy infrastruktury oraz promowanie ładu przestrzennego i adaptacji do zmian klimatu.

7.4. Gminny Program Rewitalizacji

POG zachowuje spójność z Gminnym Programem Rewitalizacji, w szczególności w zakresie priorytetów dotyczących poprawy jakości przestrzeni publicznych,

wzmocnienia dostępności usług oraz porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarach wskazanych do rewitalizacji.

Ustalenia stref wielofunkcyjnych i usługowych, a także kierunkowe zasady kształtowania przestrzeni publicznych, wspierają realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

8. Przewidywane skutki realizacji ustaleń POG

Przewidywane skutki realizacji ustaleń POG obejmują:

- społeczne: poprawa dostępności do usług, wzrost jakości przestrzeni publicznych, ograniczenie konfliktów funkcjonalnych,
- gospodarcze: lepsze warunki lokalizacji inwestycji, wzmocnienie przedsiębiorczości oraz racjonalizacja kosztów infrastruktury poprzez koncentrację zabudowy,
- środowiskowe: ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne przyrodniczo, wsparcie retencji i zielonej infrastruktury, ochrona gleb wysokich klas,
- przestrzenne: wzmocnienie ładu przestrzennego, czytelność struktury funkcjonalnej oraz uporządkowanie zasad kształtowania zabudowy.

Szczegółowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń POG została (lub zostanie) przedstawiona w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

9. Informacja o przebiegu procedury planistycznej

Procedurę sporządzenia POG zainicjowano uchwałą Rady Gminy Hrubieszów nr V/31/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Hrubieszów.

Na dzień sporządzenia niniejszego uzasadnienia (wersja robocza) część czynności proceduralnych jest w toku. Rozdział powinien zostać uzupełniony po zakończeniu etapów, w szczególności:

- zawiadomień i ogłoszeń o przystąpieniu,
- rozpatrzenia wniosków,
- uzgodnień i opinii,
- wyłożenia do publicznego wglądu i dyskusji publicznej,
- rozpatrzenia uwag,
- uchwalenia planu ogólnego.

10. Podsumowanie

Plan ogólny Gminy Hrubieszów stanowi podstawowy instrument kształtowania polityki przestrzennej gminy w warunkach nowego systemu planowania.

W uzasadnieniu wykazano, że przyjęta struktura stref planistycznych oraz kierunkowe zasady zagospodarowania wynikają z kluczowych uwarunkowań środowiskowych, rolniczych, krajobrazowych i społeczno-gospodarczych.

POG porządkuje zasady rozwoju zabudowy i infrastruktury, wspiera koncentrację zainwestowania oraz tworzy ramy dla rozwoju gospodarczego i poprawy jakości życia mieszkańców,

z poszanowaniem zasobów przyrodniczych i krajobrazu.

Bibliografia i wykaz wykorzystanych źródeł

- 1) Uchwała Nr V/31/2024 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Hrubieszów.
- 2) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego .
- 3) Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego – projekt dokumentu (marzec 2025).
- 4) Strategia rozwoju Powiatu Hrubieszowskiego na lata 2024–2030 – projekt.
- 5) Gminny Program Rewitalizacji Gminy Hrubieszów na lata 2022–2030.
- 6) Projekt POG – uwarunkowania i strefy (część graficzna/załączniki mapowe).
- 7) Inne źródła branżowe i dane przestrzenne właściwych instytucji (Geoportal, ISOK, rejestry i ewidencje).

Załączniki:

Zalacznik_strefy_planistyczne.pdf

Zalacznik_uwarunkowania.pdf

Zalacznik_uzytkowanie_terenu.pdf

Zalacznik_klasyfikacja_gruntów.pdf

Zalacznik_kompleksy_glebowo_rolnicze.pdf

Zalacznik_rzezba_terenu.pdf