

# UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY HRUBIESZÓW

część tekstowa – czerwiec 2026

Gmina Hrubieszów | województwo  
lubelskie | powiat hrubieszowski



## Cel dokumentu

Dokument wyjaśnia, w jaki sposób dane przestrzenne, istniejąca zabudowa, obowiązujące MPZP, uwarunkowania środowiskowe oraz wynik wyznaczenia OUZ zostały przełożone na projekt stref planistycznych i standardy urbanistyczne.

**Zespół:**

mgr. inż. Jolanta Popielarska

mgr. inż. Dariusz Osuch

mgr. Anna Jaworska

mgr. inż. Małgorzata Regulska

mgr. inż. Agata Przygoda

## Spis treści

1. WSTĘP I PODSTAWA OPRACOWANIA .....	5
2. PLAN OGÓLNY – CHARAKTER DOKUMENTU I ZAKRES USTALEŃ .....	5
3. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE HRUBIESZÓW .....	6
3.1. Struktura obrębowa .....	6
4. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – MPZP OBOWIĄZUJĄCE I PROCEDOWANE .....	8
4.1. Wykaz obowiązujących MPZP .....	8
4.2. Wykaz dokumentów i procedur w realizacji .....	8
5. WYZNACZANIE STREF PLANISTYCZNYCH ZWIĄZANYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ .....	9
5.1. Hierarchia przesłanek przy wyznaczaniu SJ, SZ i SW .....	9
5.2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną .....	10
5.3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową .....	10
5.4. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną .....	11
5.5. Obszar uzupełnienia zabudowy – zasady wyznaczenia i korekt .....	11
6. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PLANIE OGÓLNYM GMINY HRUBIESZÓW .....	14
6.1. Zestawienie powierzchni stref planistycznych .....	15
7. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH .....	15
7.1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną .....	15
7.2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną .....	15
7.3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową .....	15
7.4. SU – strefa usługowa .....	15
7.5. SP – strefa gospodarcza .....	16
7.6. SR – strefa produkcji rolniczej .....	16
7.7. SI – strefa infrastrukturalna .....	16
7.8. SN – strefa zieleni i rekreacji .....	16
7.9. SC – strefa cmentarzy .....	16
7.10. SO – strefa otwarta .....	16
7.11. SK – strefa komunikacyjna .....	16
7.12. SG – strefa górnictwa .....	16
7.1. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu .....	16
8. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....	17
8.1. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego .....	17
8.2. Strategia rozwoju gminy i powiatu .....	17

8.3. Formy ochrony przyrody i ciągłość ekologiczna.....	18
8.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....	20
8.5. Ujęcia wody i GZWP nr 407 .....	22
8.6. Grunty rolne klas I-III oraz struktura użytków .....	24
8.7. Udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze.....	26
8.8. Dziedzictwo kulturowe i zabytki.....	28
8.9. Infrastruktura techniczna, linie napięciowe i układ transportowy.....	28
9. CHARAKTERYSTYKA PRZESTRZENNA OBREBÓW – UJĘCIE STATYSTYCZNE .....	28
9.1. Profile obreków – karty statystyczne.....	29
10. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE I WNIOSKI ŚRODOWISKOWE.....	40
11. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW, OPINII I UZGODNIENÍ.....	40
12. PRZEWIDYWANE SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PLANU .....	41
13. PODSUMOWANIE .....	41
14. ŹRÓDŁA DANYCH I MATERIAŁÓW.....	41
ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE .....	42

## 1. WSTĘP I PODSTAWA OPRACOWANIA

Niniejsze uzasadnienie stanowi część dokumentacji projektu planu ogólnego Gminy Hrubieszów. Opracowanie wyjaśnia logikę przyjętych rozwiązań planistycznych, w szczególności wyznaczenie stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz sposób uwzględnienia uwarunkowań wynikających z dokumentów strategicznych, planistycznych, środowiskowych i przestrzennych.

Dokument przygotowano jako materiał końcowy, przeznaczony do włączenia do dokumentacji planistycznej. Układ rozdziałów nawiązuje do przykładu uzasadnienia sporządzonego dla gminy Mircze, przy czym treść została opracowana dla Gminy Hrubieszów i oparta na właściwych dla niej danych, dokumentach oraz analizach przestrzennych.

Plan ogólny sporządzany jest dla całego obszaru Gminy Hrubieszów w jej granicach administracyjnych. Podstawą podjęcia prac jest uchwała Nr V/31/2024 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Hrubieszów.

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności przepisy dotyczące planu ogólnego gminy,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,
- przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, ochrony środowiska, gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony zabytków, geologii i górnictwa oraz infrastruktury technicznej.

W opracowaniu nie powołuje się na robocze struktury bazodanowe. Dane przestrzenne wykorzystano jako materiał analityczny, natomiast w treści dokumentu wskazano źródła referencyjne: EGIB, GDOŚ, NID, CBDG/MIDAS, ISOK, BDOT10k, PZGIK, dokumenty planistyczne i strategiczne oraz projekt planu ogólnego.

## 2. PLAN OGÓLNY – CHARAKTER DOKUMENTU I ZAKRES USTALEŃ

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który określa ramy prowadzenia polityki przestrzennej gminy i stanowi podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Po wejściu w życie planu ogólnego nowe miejscowe plany muszą pozostawać zgodne z jego ustaleniami, a decyzje o warunkach zabudowy, z ustawowo określonymi wyjątkami, są powiązane z obszarem uzupełnienia zabudowy.

W planie ogólnym Gminy Hrubieszów określono przede wszystkim:

- strefy planistyczne,
- profil funkcjonalny stref oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu,
- obszar uzupełnienia zabudowy,
- zasady wynikające z uwzględnienia uwarunkowań środowiskowych, kulturowych, infrastrukturalnych, rolniczych i krajobrazowych.

Zakres rozstrzygnięć planu ogólnego jest syntetyczny. Dokument nie zastępuje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nie przesądza szczegółowej lokalizacji inwestycji. Wyznacza jednak podstawową strukturę rozwoju przestrzennego, z rozróżnieniem obszarów przeznaczonych do koncentracji zabudowy oraz terenów, których podstawową funkcją pozostaje ochrona zasobów środowiska, rolnictwa, krajobrazu i infrastruktury.

### 3. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE HRUBIESZÓW

Gmina Hrubieszów jest gminą wiejską położoną w województwie lubelskim w powiecie hrubieszowskim. Powierzchnia analizowana w granicach administracyjnych wynosi 25 961.0 ha tj. ok. 259.6 km<sup>2</sup>.

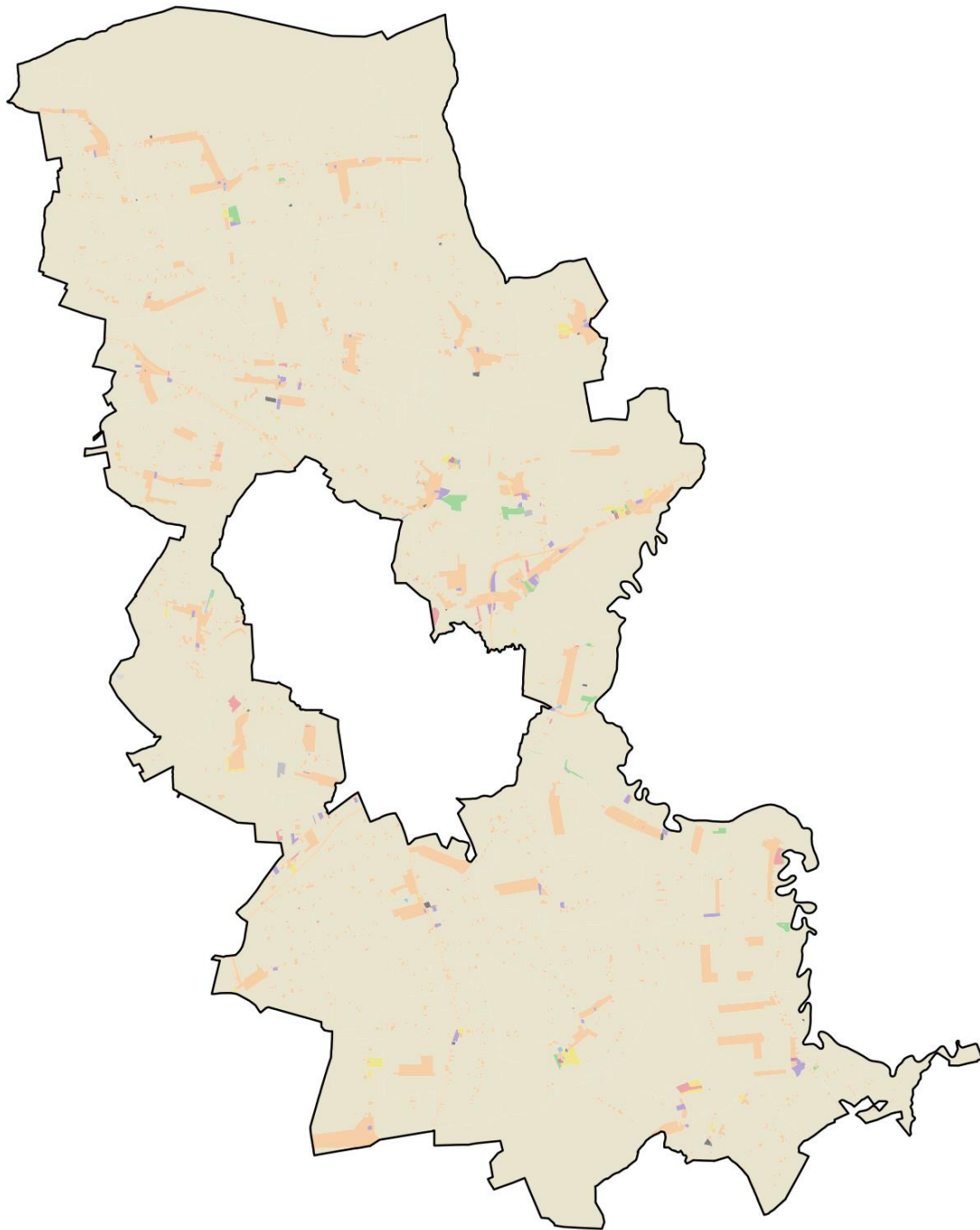
Gmina otacza funkcjonalnie miasto Hrubieszów i pozostaje z nim silnie powiązana w zakresie usług publicznych, rynku pracy, komunikacji, obsługi mieszkańców oraz infrastruktury technicznej. Położenie przy granicy państwa wzmacnia znaczenie powiązań komunikacyjnych, bezpieczeństwa oraz ponadlokalnych funkcji transportowo-gospodarczych.

Struktura przestrzenna gminy ma charakter rolniczy. O jej specyfice decydują wysokiej jakości grunty rolne, duży udział gleb klas I-III, doliny rzek Bug i Huczwa oraz obszary objęte formami ochrony przyrody. Jednocześnie zabudowa koncentruje się w układach wiejskich i przy głównych powiązaniach komunikacyjnych.

#### 3.1. Struktura obrębowa

Analizie przestrzennej poddano 41 obrębów ewidencyjnych. Największe powierzchniowo obręby to: Stefankowice, Szpikłosy, Czerniczyn, Cichobórz, Husynne. Najmniejsze to: Białskóry, Dziekanów PGR, Czerniczynek, Annopol, Kosmów Kolonia.

## Strefy planistyczne projektu planu ogólnego



- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU - strefa usługowa
- SP - strefa gospodarcza
- SR - strefa produkcji rolniczej
- SI - strefa infrastrukturalna
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SC - strefa cmentarzy
- SO - strefa otwarta
- SK - strefa komunikacji
- SG - strefa górnictwa

Rysunek 1. Strefy planistyczne projektu planu ogólnego Gminy Hrubieszów. Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu POG.

## 4. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE – MPZP OBOWIĄZUJĄCE I PROCEDOWANE

Dotychczasowy stan planistyczny gminy obejmuje miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i ich zmiany oraz procedury planistyczne pozostające w toku. Przy opracowaniu planu ogólnego obowiązujące plany miejscowe potraktowano jako istotny punkt odniesienia dla rozmieszczenia stref planistycznych, w szczególności stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję, infrastrukturę i komunikację.

### Znaczenie MPZP

Obowiązujące MPZP były jedną z głównych przesłanek wyznaczenia SJ, SZ i SW. Plan ogólny nie powinien przypadkowo odcinać terenów już przesądzonych planistycznie, ale musi równocześnie sprawdzić ich relację do OUZ, ograniczeń środowiskowych, gleb wysokich klas, infrastruktury i bezpieczeństwa powodziowego.

### 4.1. Wykaz obowiązujących MPZP

Lp.	Uchwała	Data	Rodzaj	Nazwa
1	XII/84/2004	2004-05-29	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
2	XIII/74/2007	2007-12-28	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
3	XXIII/138/2009	2009-03-06	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
4	XXXIII/194/2010	2010-03-05	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
5	XXXIII/193/2010	2010-03-05	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
6	IV/15/2011	2011-02-01	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
7	XX/98/2012	2012-10-11	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
8	XXV/126/2013	2013-03-20	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
9	XXXIV/180/2014	2014-02-10	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
10	VI/44/2019	2019-03-27	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
11	VI/49/19	2019-04-30	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
12	XXI/144/2020	2020-07-15	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
13	XXXV/260/2021	2021-11-24	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
14	XLIII/319/2022	2022-07-01	MPZP	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
15	VII/46/2024	2024-11-15	zmiana MPZP	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów

### 4.2. Wykaz dokumentów i procedur w realizacji

Lp.	Uchwała	Data	Etap	Uwagi	Przedmiot
1	VI/31/2024	2024-08-27	Uchwała o przystąpieniu	Plan ogólny gminy	W sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Hrubieszów
2	XXXIII/246/2021	2021-09-07	Uchwała o przystąpieniu	Zmiana studium — nie jest MPZP	W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów
3	00/00/00	2021-03-31	Uchwała o przystąpieniu	Do weryfikacji numer uchwały	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów — projekt
4	XXXIII/245/2021	2021-09-07	Uchwała o przystąpieniu	Zmiana MPZP	W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów
5	XL/300/2022	2022-05-05	Uchwała o przystąpieniu	Zmiana MPZP	W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów
6	XL/299/2022	2022-05-05	Uchwała o przystąpieniu	Zmiana MPZP	W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów
7	VI/38/2024	2024-09-27	Uchwała o przystąpieniu	Zmiana MPZP	W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów

8	XIV/101/2025	2025-06-17	Uchwała o przystąpieniu	Zmiana MPZP	W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów
---	--------------	------------	-------------------------	-------------	---

Wykaz obejmuje dokumenty wskazane jako obowiązujące oraz procedowane. Po zakończeniu prac nad planem ogólnym należy zweryfikować zgodność kolejnych zmian MPZP z ustaleniami planu ogólnego, w szczególności z profilem funkcjonalnym stref oraz parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu.

## 5. WYZNACZANIE STREF PLANISTYCZNYCH ZWIĄZANYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ

Strefy dopuszczające lokalizację budynków mieszkalnych podlegają bilansowaniu i wymagają szczególnego uzasadnienia. W projekcie planu ogólnego Gminy Hrubieszów są to przede wszystkim: SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

### Ujednoczenie nazewnictwa stref

W całym uzasadnieniu nazwy stref planistycznych stosuje się zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy. Skrótów literowych SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, SG, SO i SK należy odczytywać wyłącznie jako symbole przypisane do nazw stref planistycznych określonych w tym załączniku.

#### Główna zasada wyznaczania stref mieszkaniowych

Dla stref SJ, SZ i SW podstawowym punktem wyjścia były obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, istniejąca zabudowa, faktyczny układ miejscowości, dostępność komunikacyjna oraz możliwość racjonalnej obsługi infrastrukturą. Strefy te nie zostały użyte jako narzędzie rozlewania zabudowy na tereny otwarte, lecz jako sposób porządkowania i uzupełniania struktur już istniejących albo wcześniej zaplanowanych.

Wyznaczanie stref prowadzono warstwowo. W pierwszej kolejności zestawiono obowiązujące MPZP z istniejącym użytkowaniem i strukturą budynków. Następnie sprawdzono relację tych terenów do dróg, sieci osadniczej, obrębów, konturów klasyfikacyjnych, form ochrony przyrody, obszarów zagrożenia powodziowego, złóż kopalin, cmentarzy, infrastruktury technicznej oraz obszaru uzupełnienia zabudowy. Dopiero wynik takiej analizy przesądzał o przypisaniu terenu do SJ, SZ, SW albo pozostawieniu go w strefie otwartej (SO), strefie produkcji rolniczej (SR), strefie zieleni i rekreacji (SN), strefie komunikacyjnej (SK) albo strefie infrastrukturalnej (SI).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto na podstawie danych statystyki publicznej oraz wzorów określonych w przepisach wykonawczych dla planu ogólnego. W analizie przyjęto:  $M_0 = 9174$  mieszkańców,  $M_{20} = 8612$  mieszkańców,  $PUM_0 = 290\,070\text{ m}^2$ ,  $P_0 = 31,7\text{ m}^2/\text{os.}$ ,  $P_{-10} = 27,3\text{ m}^2/\text{os.}$ ,  $P_{-20} = 23,9\text{ m}^2/\text{os.}$ . Z uwagi na wymóg minimalnej wartości  $P_{20}$  przyjęto  $P_{20} = 40,5\text{ m}^2/\text{os.}$

Wynik obliczenia  $ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$  wyniósł 1450 mieszkańców, a wariant 130% zapotrzebowania wyniósł 1885 mieszkańców. Wartości te stanowią ramy kontrolne dla skali terenów mieszkaniowych. Nie są samodzielnym argumentem za wyznaczeniem nowych, rozproszonych obszarów zabudowy na gruntach rolnych wysokich klas, w dolinach rzecznych ani na terenach objętych istotnymi ograniczeniami środowiskowymi.

### 5.1. Hierarchia przesłanek przy wyznaczaniu SJ, SZ i SW

Przyjęto następującą hierarchię przesłanek. Największą wagę nadano obowiązującym MPZP, ponieważ są one aktami prawa miejscowego i wyrażają dotychczasową politykę przestrzenną gminy. Drugą przesłanką była istniejąca zabudowa, odczytana z danych referencyjnych, ortofotomapy i struktury działek. Trzecią przesłanką był OUZ, jako obszar uzupełniania istniejącej

zabudowy. Czwartą grupę stanowiły ograniczenia: gleby klas I-III, zagrożenie powodziowe, formy ochrony przyrody, doliny rzeczne, cmentarze, infrastruktura, złoża i elementy układu komunikacyjnego.

Przesłanka	Rola w analizie	Sposób przełożenia na strefy
MPZP	utrzymanie ciągłości planistycznej	teren objęty planem miejscowym kwalifikowano do strefy zgodnej z funkcją i parametrami planu, o ile nie zachodziła potrzeba korekty wynikająca z przepisów odrębnych
Istniejąca zabudowa	odtworzenie faktycznej struktury osadniczej	zabudowę jednorodziną, zagrodową i wielorodziną ujmowano w strefach odpowiadających jej charakterowi i skali
OUZ	wskazanie miejsc uzupełnienia, a nie ekspansji	strefy mieszkaniowe wiązano z terenami, które mogą domykać istniejące układy wsi i nie tworzą nowych enklaw w terenach otwartych
Ograniczenia środowiskowe i techniczne	ochrona zasobów i bezpieczeństwa	tereny powodziowe, cmentarze, drogi, rowy, doliny, infrastruktura i obszary chronione ograniczały zasięg stref zabudowy
Ład przestrzenny	czytelność granic i funkcji	granice prowadzono po działkach, drogach, trwałych elementach terenowych albo po logicznych granicach istniejących zespołów zabudowy

## 5.2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Strefę SJ wyznaczono w miejscach, w których występuje lub została zaplanowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze wiejskim, osiedlowym albo podmiejskim. Jej zasięg wynika przede wszystkim z obowiązujących MPZP, istniejących zespołów zabudowy, przebiegu dróg oraz możliwości uzupełnienia luk w strukturze osadniczej.

W przypadku terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi strefa SJ służy utrzymaniu ciągłości planistycznej. Nie oznacza automatycznego zwiększenia rezerw mieszkaniowych poza dotychczasowe ustalenia, lecz porządkuje funkcję w nowym systemie planu ogólnego. Tam, gdzie MPZP przewiduje funkcję mieszkaniową jednorodziną albo zbliżoną funkcję wielofunkcyjną, strefa SJ jest właściwym odpowiednikiem profilu funkcjonalnego planu ogólnego.

Poza obszarami MPZP strefę SJ ograniczono do miejsc istniejącej zabudowy i jej bezpośrednich uzupełnień. Nie obejmowano nią automatycznie wszystkich działek położonych przy drogach, ponieważ samo sąsiedztwo drogi nie przesądza o zasadności urbanizacji. Znaczenie miały także: zwartość miejscowości, ciągłość zabudowy, możliwość obsługi wodociągowej i kanalizacyjnej, brak kolizji z dolinami rzecznyymi, obszarami powodziowymi, cmentarzami oraz gruntami o najwyższej wartości rolniczej.

### Interpretacja SJ

Strefa SJ oznacza ramę dla zabudowy jednorodzinnej i funkcji towarzyszących. Nie jest samodzielną decyzją inwestycyjną. W każdym przypadku należy łącznie sprawdzić MPZP, OUZ, dostęp do drogi, infrastrukturę oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

## 5.3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – jest jedną z kluczowych stref dla gminy wiejskiej, ponieważ odpowiada siedliskom rolniczym, zabudowie zagrodowej i wielofunkcyjnym układom wiejskim powiązanim z produkcją rolną. W Gminie Hrubieszów jej znaczenie jest szczególnie ze względu na bardzo wysoki udział gruntów klas I-III oraz dominację funkcji rolniczej.

Strefę SZ wyznaczano przede wszystkim tam, gdzie istniejące zagrody, zabudowa mieszkaniowo-gospodarcza, budynki produkcji rolnej i zaplecze gospodarstw tworzą czytelny układ funkcjonalny. Ujęcie tych terenów w SZ pozwala odróżnić siedliska rolnicze od typowych terenów jednorodzinnych, a jednocześnie nie pozbawia wsi możliwości utrzymania i modernizacji zabudowy związanej z gospodarowaniem rolnym.

W odniesieniu do obowiązujących MPZP strefa SZ obejmuje tereny, które w planach miejscowych mają funkcję zagrodową, rolniczo-osadniczą albo wielofunkcyjną związaną z rolnictwem. Przyjęcie SZ w takich miejscach zapewnia zgodność planu ogólnego z dotychczasowymi rozstrzygnięciami oraz ogranicza ryzyko przekształcania siedlisk w rozproszone osiedla jednorodzinne.

Granice SZ prowadzono z zachowaniem ostrożności w stosunku do gruntów wysokich klas. Jeżeli teren pełni funkcję rolną, nie jest związany z siedliskiem, nie stanowi luki w zabudowie i nie wynika z obowiązującego MPZP, pozostawiano go co do zasady w strefie SO albo SR. Dzięki temu strefa SZ wzmacnia rolniczy charakter gminy, a nie rozprasza zabudowę w polach.

#### Interpretacja SZ

SZ nie jest zwykłą strefą mieszkaniową. Jej sens polega na utrzymaniu i uzupełnianiu zabudowy zagrodowej oraz zaplecza rolnictwa. Dlatego w analizie oddzielono ją od SJ i powiązano z istniejącymi siedliskami, gospodarstwami, MPZP i strukturą produkcji rolnej.

### 5.4. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa SW ma w Gminie Hrubieszów charakter ograniczony i punktowy. Została wyznaczona tam, gdzie występują istniejące albo planistycznie przesądzone enklawy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub intensywniejszej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Nie przyjęto jej jako podstawowego kierunku rozwoju gminy wiejskiej.

Podstawą wskazania SW były przede wszystkim obowiązujące MPZP oraz istniejący stan zagospodarowania. Jeżeli w danym miejscu funkcjonuje zabudowa o większej intensywności niż typowa zabudowa jednorodzinna albo plan miejscowy przewiduje taki sposób użytkowania, strefa SW pozwala zachować zgodność między planem ogólnym a rzeczywistą strukturą przestrzenną.

Zakres SW ograniczono, aby nie wprowadzać do układów wiejskich modelu nadmiernej intensyfikacji zabudowy. Strefa ta jest uzasadniona w miejscach dobrze skomunikowanych, powiązanych z istniejącą infrastrukturą i usługami, natomiast nie powinna być przenoszona na tereny otwarte, rolne, przyrodniczo wrażliwe albo oderwane od miejscowości.

#### Interpretacja SW

SW zachowuje istniejące albo zaplanowane enklawy zabudowy wielorodzinnej. Nie tworzy nowego modelu rozwoju osadnictwa dla całej gminy, lecz porządkuje miejsca o większej intensywności, które mają uzasadnienie w MPZP lub w stanie faktycznym.

### 5.5. Obszar uzupełnienia zabudowy – zasady wyznaczenia i korekt

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono jako narzędzie porządkowania przyszłego rozwoju osadnictwa. Jego łączna powierzchnia w projekcie planu wynosi 420,4 ha, tj. ok. 1.6% powierzchni gminy. OUZ nie jest samodzielnym przeznaczeniem terenu pod zabudowę; wskazuje obszary, na których możliwe jest uzupełnianie istniejących struktur osadniczych z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu ogólnego.

Wyznaczenie OUZ prowadzono w dwóch etapach. Najpierw zastosowano metodę algorytmiczną wynikającą z rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Następnie wynik zweryfikowano planistycznie, sprawdzając jego relację do działek ewidencyjnych, istniejącej zabudowy, obowiązujących MPZP, dróg, infrastruktury, terenów powodziowych, cmentarzy, obszarów chronionych i gleb wysokich klas.

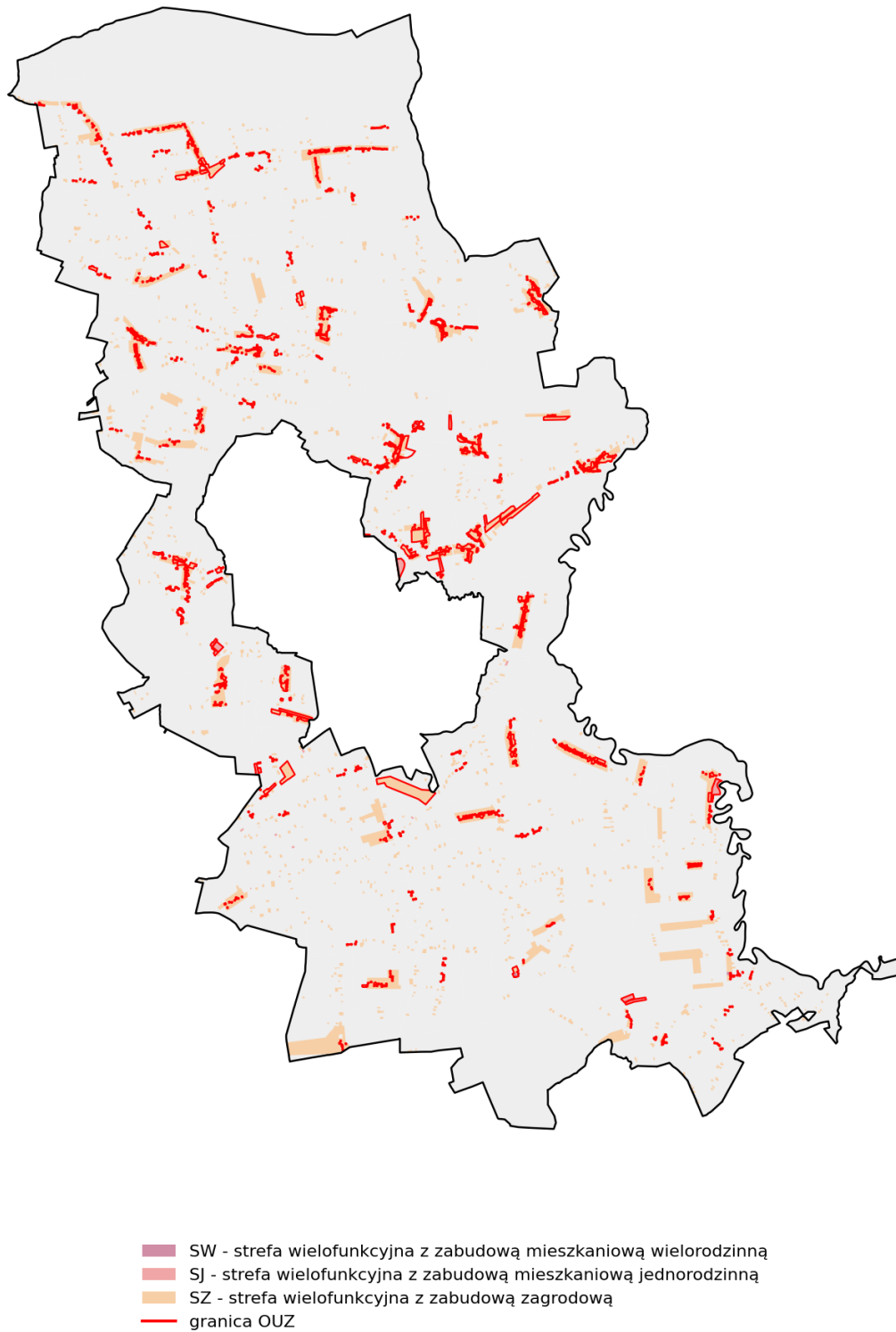
Korekty i poszerzenia OUZ nie zostały potraktowane jako samodzielne wyznaczanie nowych terenów budowlanych. Zastosowano je jako korekty funkcjonalne i geometryczne, służące dopasowaniu obszaru uzupełnienia zabudowy do granic działek ewidencyjnych, czytelnych układów zabudowy, istniejących dróg, faktycznych luk w strukturze osadniczej oraz terenów objętych ustaleniami planistycznymi.

- do OUZ włączano luki i enklawy bezpośrednio powiązane z istniejącą zabudową, jeżeli ich uzupełnienie wzmacniało zwartość miejscowości,
- granice OUZ dostosowywano do działek ewidencyjnych i trwałych elementów terenowych, aby uniknąć nieczytelnych przecięć i fragmentów trudnych do stosowania w praktyce,
- z OUZ wyłączano albo ograniczono tereny kolidujące z powodzią, rowami, wodami, cmentarzami, drogami, infrastrukturą techniczną, formami ochrony przyrody oraz gruntami szczególnie cennymi rolniczo,
- poszerzenia stosowano wyłącznie w miejscach zachowujących logiczny związek z obszarem wynikowym i istniejącą zabudową; ich celem było domknięcie układu, a nie przesunięcie granicy urbanizacji na pola,
- w ocenie OUZ brano pod uwagę także zgodność ze strefami SJ, SZ i SW, aby obszar uzupełnienia zabudowy nie pozostawał w sprzeczności z profilem funkcjonalnym strefy.

#### **Wniosek dla OUZ**

Ouz w projekcie POG pełni funkcję porządkującą: wskazuje miejsca uzupełniania istniejącej zabudowy i terenów wcześniej planistycznie przesądzonych. Nie jest narzędziem otwierania nowych pasm zabudowy na terenach rolnych, dolinnych, powodziowych lub przyrodniczo wrażliwych.

## Obszar uzupełnienia zabudowy na tle stref mieszkaniowych



Rysunek 2. Obszar uzupełnienia zabudowy na tle stref mieszkaniowych. Źródło: opracowanie własne na podstawie projektu POG.

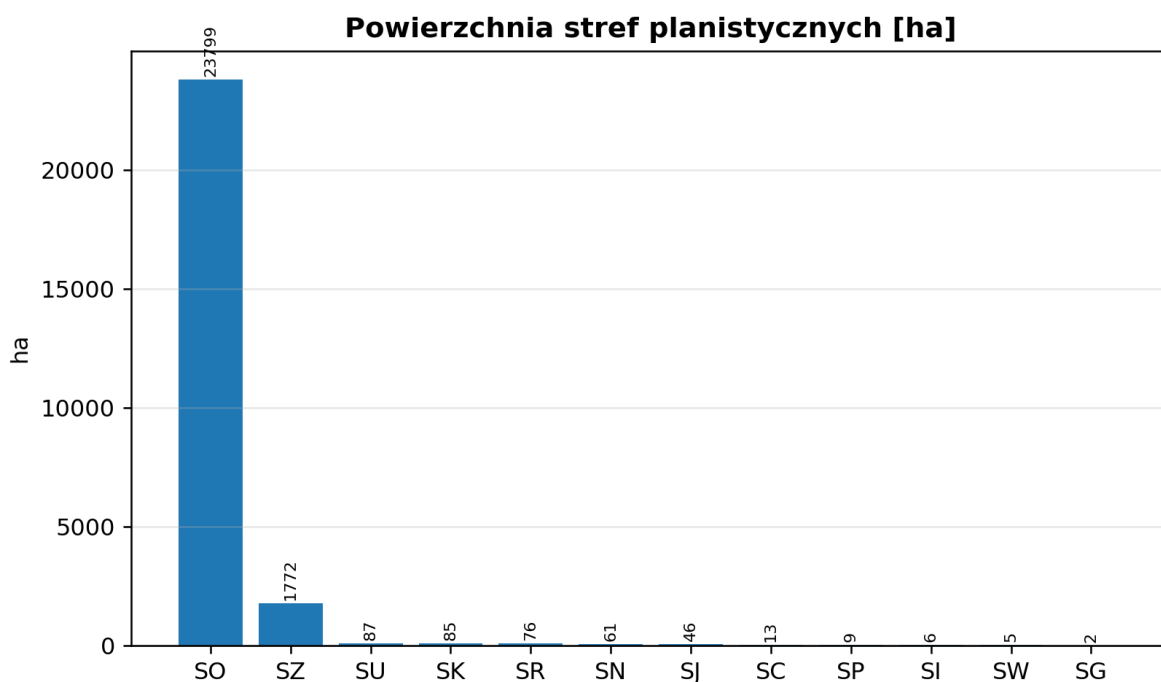
## 6. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PLANIE OGÓLNYM GMINY HRUBIESZÓW

Przyjęte rozwiązania planistyczne wynikają z konieczności pogodzenia kilku grup uwarunkowań: ochrony bardzo dobrych gleb rolniczych, ochrony doliny Bugu i Huczwy, ochrony form przyrody i krajobrazu, zapewnienia możliwości rozwoju istniejących wsi, obsługi infrastrukturalnej oraz utrzymania zgodności z dokumentami wyższego rzędu.

### Czytelność rozstrzygnięć

W dokumencie każdą większą grupę ustaleń opisano według układu: przesłanka, wynik analizy, sposób ujęcia w planie ogólnym oraz znaczenie praktyczne dla dalszych procedur planistycznych.

Najważniejszą decyzją planistyczną jest utrzymanie dominacji strefy otwartej (SO) i ograniczenie nowych terenów zabudowy do istniejących struktur osadniczych oraz wybranych terenów wskazanych w obowiązujących planach miejscowych lub w obszarze uzupełnienia zabudowy. Rozwiązanie to ogranicza rozpraszanie zabudowy i chroni potencjał rolniczy gminy.



Rysunek 3. Powierzchnia stref planistycznych w projekcie POG. Źródło: opracowanie własne.

## 6.1. Zestawienie powierzchni stref planistycznych

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Liczba wydziałów	Pow. [ha]	Udział [%]
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	4	5.00	0.0
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	33	46.27	0.2
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1293	1 772.2	6.8
SU	strefa usługowa	82	86.67	0.3
SP	strefa gospodarcza	4	9.15	0.0
SR	strefa produkcji rolniczej	42	76.00	0.3
SI	strefa infrastrukturalna	12	6.19	0.0
SN	strefa zieleni i rekreacji	21	61.20	0.2
SC	strefa cmentarzy	20	12.88	0.1
SO	strefa otwarta	103	23 799.0	91.7
SK	strefa komunikacyjna	12	84.67	0.3
SG	strefa górnictwa	1	1.80	0.0

Struktura powierzchniowa planu potwierdza, że plan ma charakter ochronno-porządkujący. Strefa otwarta stanowi 91,7% powierzchni gminy. Strefy mieszkaniowe i zagrodowe obejmują głównie istniejące układy osadnicze i ich uzupełnienia, przy czym dominującą formą zabudowy pozostaje zabudowa zagrodowa.

## 7. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

W projekcie planu ogólnego zastosowano katalog stref planistycznych odpowiadający strukturze przestrzennej gminy wiejskiej. Poniżej przedstawiono uzasadnienie funkcji oraz sposobu stosowania poszczególnych stref.

### 7.1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa ma charakter punktowy i służy utrzymaniu istniejącej lub planistycznie przesądzonej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielofunkcyjnej o większej intensywności. Jej wyznaczenie wynika przede wszystkim z obowiązujących MPZP i stanu istniejącego, a nie z potrzeby tworzenia nowych rezerw mieszkaniowych w terenach otwartych.

### 7.2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefę wyznaczono głównie na podstawie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obowiązujących MPZP, dostępności drogowej i powiązania z OUZ. Obejmuje ona miejsca, w których rozwój mieszkaniowy porządkuje albo uzupełnia istniejące układy osadnicze, bez otwierania nowych pasm zabudowy w terenach rolnych i dolinnych.

### 7.3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa stanowi podstawową strefę zabudowy właściwą dla gminy wiejskiej. Obejmuje istniejące siedliska, układy zagrodowe oraz tereny wskazane w MPZP jako rolniczo-osadnicze lub zagrodowe. Jej celem jest utrzymanie związku zabudowy z rolnictwem, a nie przekształcanie terenów rolnych w rozproszone osiedla mieszkaniowe.

### 7.4. SU – strefa usługowa

Strefa usługowa zabezpiecza tereny usług publicznych i komercyjnych, w tym obiekty o znaczeniu lokalnym, powiązane z obsługą mieszkańców i przestrzenią publiczną.

### 7.5. SP – strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza została wyznaczona w ograniczonym zakresie i powinna służyć lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowych i usługowo-gospodarczych w miejscach o korzystnej dostępności komunikacyjnej oraz z możliwością ograniczenia konfliktów z zabudową mieszkaniową.

### 7.6. SR – strefa produkcji rolniczej

Strefa produkcji rolniczej zabezpiecza tereny związane z rolnictwem i zapleczem produkcji rolnej. Ma znaczenie dla utrzymania funkcji gospodarczej obszarów wiejskich.

### 7.7. SI – strefa infrastrukturalna

Strefa infrastrukturalna obejmuje tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rezerwy niezbędne dla jej funkcjonowania.

### 7.8. SN – strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji służy ochronie i wzmocnieniu zielonej infrastruktury, rekreacji o niskiej presji oraz porządkowaniu przestrzeni publicznych.

### 7.9. SC – strefa cmentarzy

Strefa cmentarzy porządkuje obszary cmentarzy i związanych z nimi ograniczeń sanitarnych, funkcjonalnych oraz kulturowych.

### 7.10. SO – strefa otwarta

Strefa otwarta obejmuje zasadniczą część gminy. Jej zadaniem jest ochrona terenów rolnych, dolin rzecznych, korytarzy ekologicznych, krajobrazu oraz terenów cennych przyrodniczo. W granicach form ochrony przyrody nie powinna być interpretowana jako strefa dla nowych funkcji produkcyjnych ani energetycznych mogących generować znaczące oddziaływania.

### 7.11. SK – strefa komunikacyjna

Strefa komunikacyjna zabezpiecza podstawowe elementy układu transportowego oraz rezerwy dla obsługi komunikacyjnej.

### 7.12. SG – strefa górnictwa

Strefa górnictwa została wskazana punktowo, w powiązaniu z udokumentowanym złożem kopalin i koniecznością zachowania zgodności z przepisami geologicznymi, górniczymi i środowiskowymi.

## 7.1. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Maks. intensywność	Maks. pow. zabudowy [%]	Maks. wysokość [m]	Min. PBC [%]
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,8	70	15	30
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	0,6, 0,8, 0,9	70	12	30
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	0,6, 0,8	70	15	30
SU	strefa usługowa	0,6, 2	70	15, 16, 17, 30	30
SP	strefa gospodarcza	0,6, 2	80	20, 25	20
SR	strefa produkcji rolniczej	0,6, 1,2	70	15, 20, 31	30
SI	strefa infrastrukturalna	—	80	—	20
SN	strefa zieleni i rekreacji	0,6	50	15	50
SC	strefa cmentarzy	—	70	—	30
SO	strefa otwarta	—	—	—	—
SK	strefa komunikacyjna	—	—	—	—
SG	strefa górnictwa	—	—	—	—

## 8. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Ustalenia planu ogólnego określono przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z dokumentów wojewódzkich, powiatowych i gminnych oraz danych referencyjnych. Szczególne znaczenie miały: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 r., Strategia Rozwoju Powiatu Hrubieszowskiego na lata 2024-2030, Strategia Rozwoju Gminy Hrubieszów na lata 2021-2027 z perspektywą do 2030 r., Gminny Program Rewitalizacji oraz opracowanie ekofizjograficzne.

### 8.1. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

PZPWL pełni funkcję koordynacyjną dla polityki przestrzennej województwa i określa kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej regionu. Dla Gminy Hrubieszów istotne są zwłaszcza powiązania przygraniczne, układ drogowy i energetyczny, ochrona obszarów przyrodniczych w dolinie Bugu, rola rolnictwa oraz zachowanie korytarzy ekologicznych.

- utrzymanie rolniczego charakteru dużej części gminy i ochrona gleb najwyższych klas bonitacyjnych,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy na terenach otwartych oraz w dolinach rzecznych,
- ochrona doliny Bugu jako elementu systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadlokalnym,
- zabezpieczenie korytarzy infrastrukturalnych oraz powiązań transportowych i energetycznych,
- wspieranie funkcji turystycznych i kulturowych w sposób nienaruszający podstawowych zasobów krajobrazowych.

### 8.2. Strategia rozwoju gminy i powiatu

Strategia Rozwoju Gminy Hrubieszów wskazuje potrzebę zintegrowanego planowania strategicznego i przestrzennego, poprawy ładu przestrzennego, rozwoju infrastruktury komunalnej, ochrony środowiska oraz wykorzystania potencjału rolnictwa, przedsiębiorczości i turystyki. Plan ogólny realizuje te cele przez uporządkowanie stref, ograniczenie presji na tereny cenne przyrodniczo i glebowo oraz wyznaczenie terenów możliwego rozwoju w oparciu o istniejące struktury osadnicze.

Strategia Rozwoju Powiatu Hrubieszowskiego akcentuje wielofunkcyjny rozwój przestrzeni, poprawę bezpieczeństwa, rozwój gospodarczy z uwzględnieniem rolnictwa oraz ochronę przyrody i adaptację do zmian klimatu. Ustalenia POG są z tym zgodne, ponieważ koncentrują zabudowę i chronią podstawowe zasoby środowiskowe.

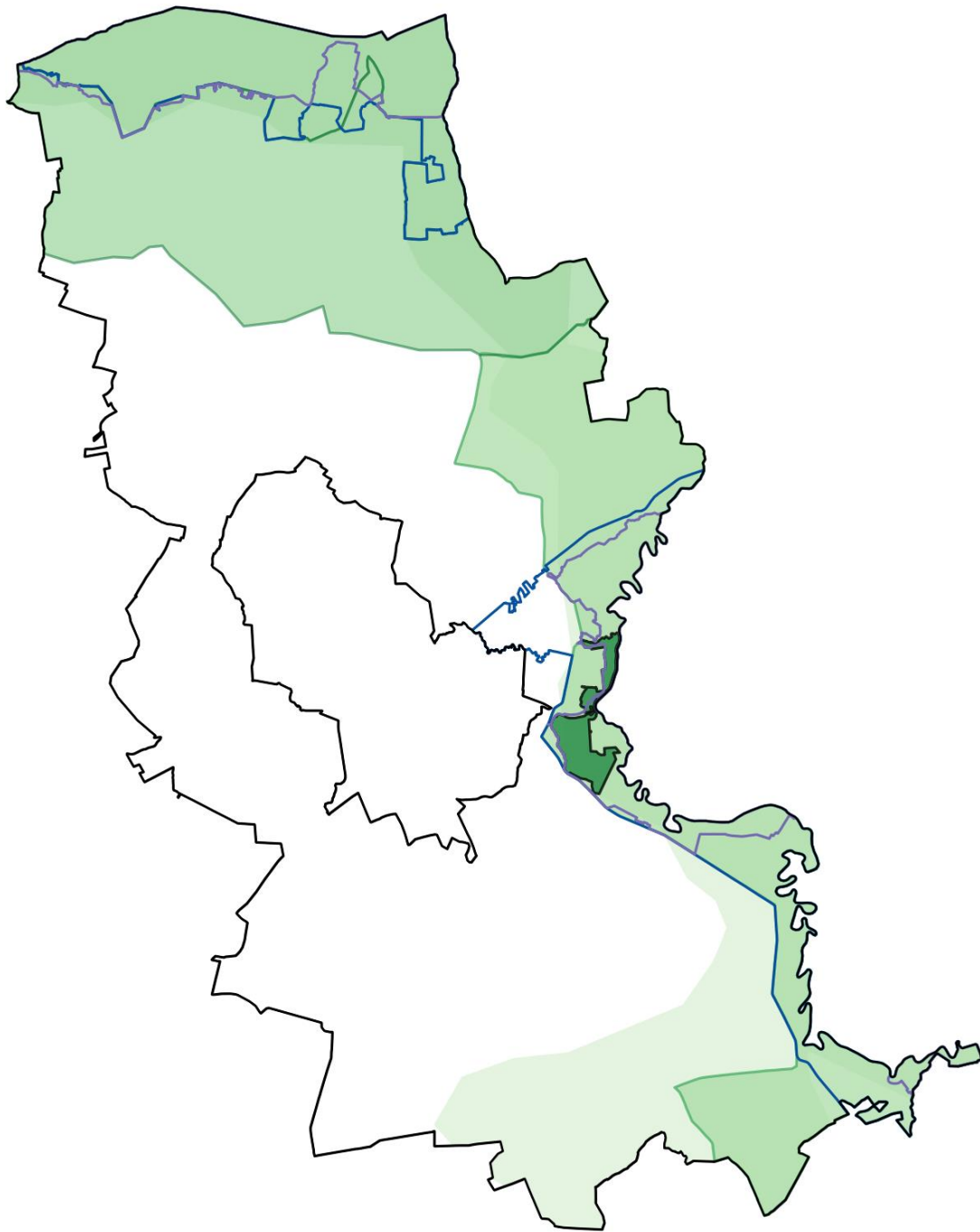
### 8.3. Formy ochrony przyrody i ciągłość ekologiczna

Na obszarze gminy występują liczne formy ochrony przyrody i obszary powiązań ekologicznych. W analizie przestrzennej uwzględniono dane GDOŚ dotyczące parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów Natura 2000, użytków ekologicznych oraz korytarzy ekologicznych.

Typ	Nazwa	Pow. [ha]	Udział [%]
Natura 2000 - OSO	Dolina Środkowego Bugu	2 159.0	8.3
Natura 2000 - OSO	Lasy Strzeleckie	1 961.6	7.6
Natura 2000 - SOO	Lasy Mirczańskie	0.00	0.0
Natura 2000 - SOO	Uroczyska Lasów Strzeleckich	1 499.0	5.8
Natura 2000 - SOO	Zachodniowołyńska Dolina Bugu	865.7	3.3
obszary chronionego krajobrazu	Grabowiecko-Strzelecki Obszar Chronionego Krajobrazu	0.01	0.0
obszary chronionego krajobrazu	Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu	4 083.3	15.7
parki krajobrazowe i otuliny	Strzelecki Park Krajobrazowy	1 968.1	7.6
parki krajobrazowe i otuliny	Strzelecki Park Krajobrazowy - otulina	4 501.9	17.3
użytki ekologiczne	Błonia nadbużańskie	193.6	0.8

Łączna powierzchnia unii form ochrony przyrody wynosi ok. 10 833,7 ha, czyli ok. 41,7% powierzchni gminy. Ze względu na nakładanie się różnych form ochrony suma powierzchni poszczególnych kategorii jest większa niż powierzchnia unii.

## Formy ochrony przyrody i korytarze ekologiczne



- korytarze ekologiczne
- obszary chronionego krajobrazu
- park krajobrazowy / otulina
- Natura 2000 OSO
- Natura 2000 SOO
- użytki ekologiczne

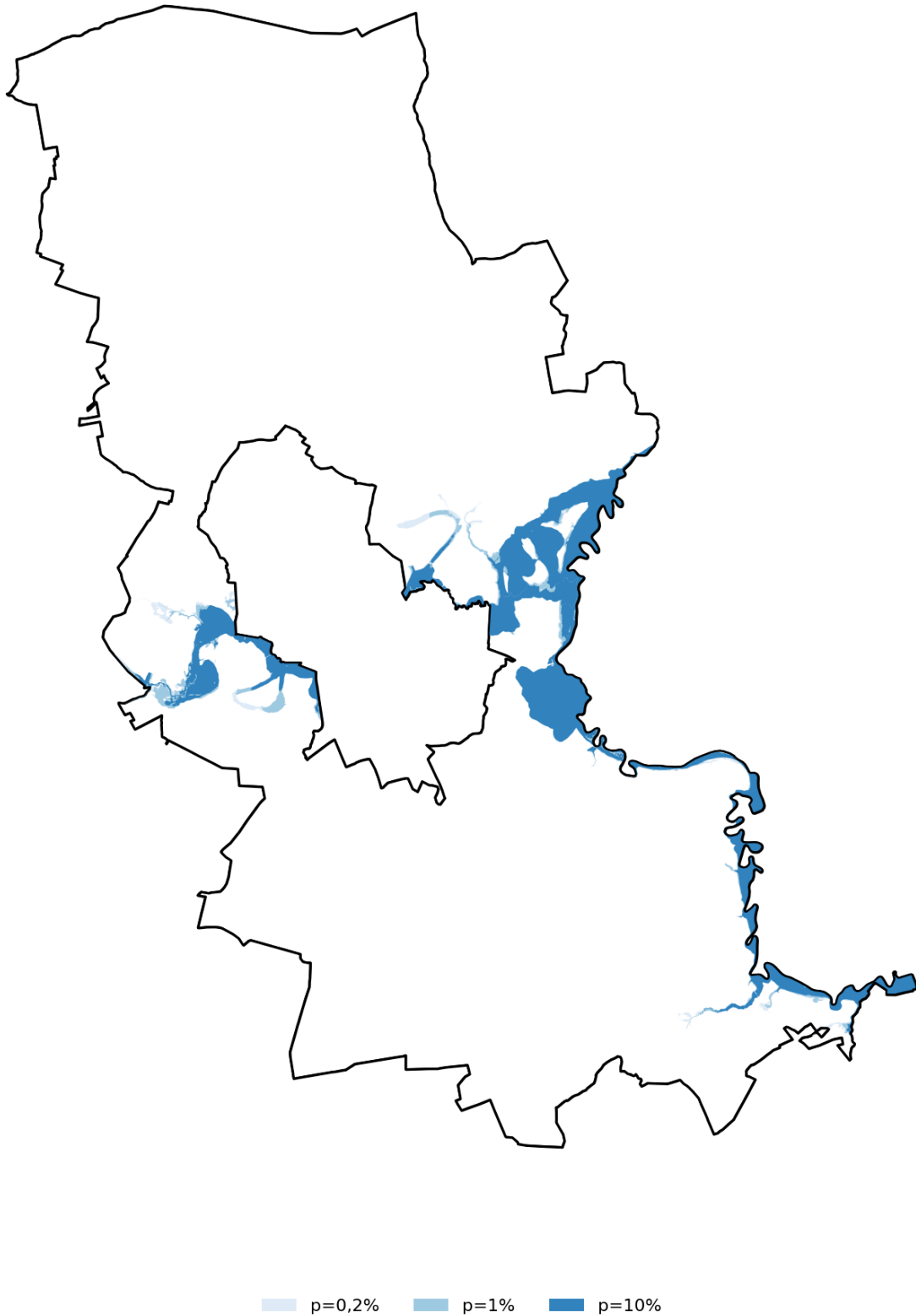
Rysunek 4. Formy ochrony przyrody i korytarze ekologiczne. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ.

#### 8.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Dolina Bugu i Huczwy stanowi zasadnicze uwarunkowanie ograniczające lokalizację nowej zabudowy. W projekcie planu przyjęto zasadę ograniczania zasięgu stref z zabudową oraz OUZ w zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego, a także wzmocnienia roli strefy otwartej i zieleni w terenach dolinnych.

Scenariusz zagrożenia	Pow. [ha]	Udział [%]
0,2% - raz na 500 lat	1 560.2	6.0
1% - raz na 100 lat	1 440.4	5.5
10% - raz na 10 lat	1 272.7	4.9

## Obszary zagrożenia powodziowego



Rysunek 5. Obszary zagrożenia powodziowego. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ISOK.

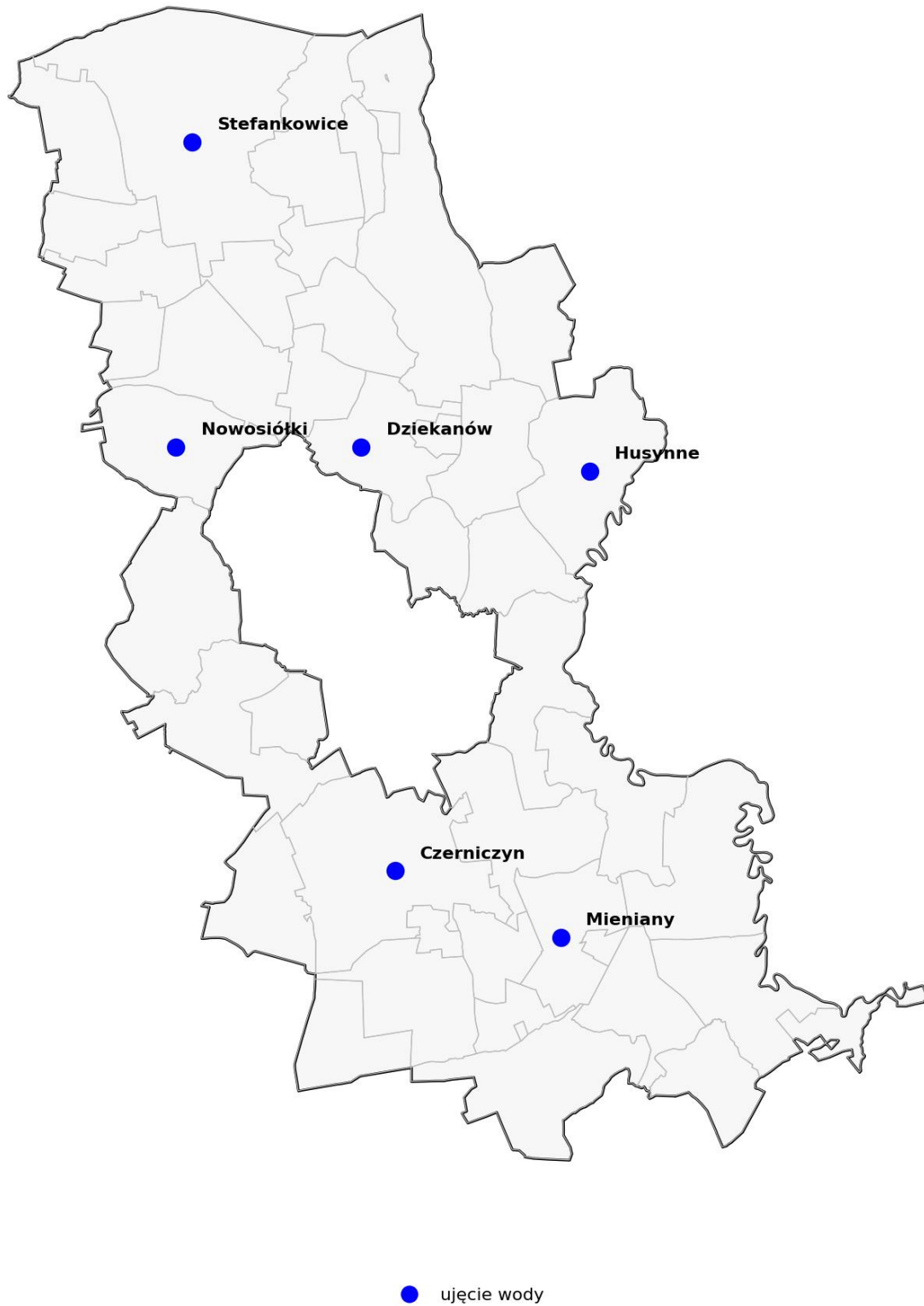
## 8.5. Ujęcia wody i GZWP nr 407

Gmina Hrubieszów znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość). Zbiornik ten ma znaczenie dla obecnego i perspektywicznego zaopatrzenia w wodę. Ze względu na podatność części obszaru na zanieczyszczenia oraz wysoki walor wód podziemnych planowanie przestrzenne powinno ograniczać lokalizację funkcji mogących powodować trwałe zanieczyszczenie gruntu i wód.

W gminie funkcjonuje sześć ujęć wody. W planie ogólnym uwarunkowania związane z ujęciami wody uwzględniono przez ograniczanie funkcji kolizyjnych, zachowanie odpowiednich rezerw infrastrukturalnych oraz kierowanie potencjalnych konfliktów do rozstrzygnięcia na etapie planów miejscowych i decyzji branżowych.

Ujęcie	Obsługiwane miejscowości
Stefankowice	Stefankowice, Stefankowice Kolonia, Kułakowice Trzecie, Kułakowice Drugie, Kułakowice Pierwsze, Ubrodowice, Annopol, Moniatycze Kolonia, Wołajowice, Turkołówka
Nowosiółki	Nowosiółki, Janki, Moniatycze, Czortowice
Czerniczyn	Czerniczyn, Masłomęcz, Kozodawy, Łotoszyny, Metelin, Brodzica, Dąbrowa, Obrowiec
Mieniiany	Mieniiany, Ślipcze, Czumów, Gródek
Dziekanów	Dziekanów, Szpikołasy, Kobło
Husynne	Husynne, Moroczyn, Świerszczów, Teptiuków

## Ujęcia wody - lokalizacja orientacyjna wg miejscowości



Rysunek 6. Ujęcia wody – lokalizacja orientacyjna wg miejscowości. Źródło: opracowanie własne.

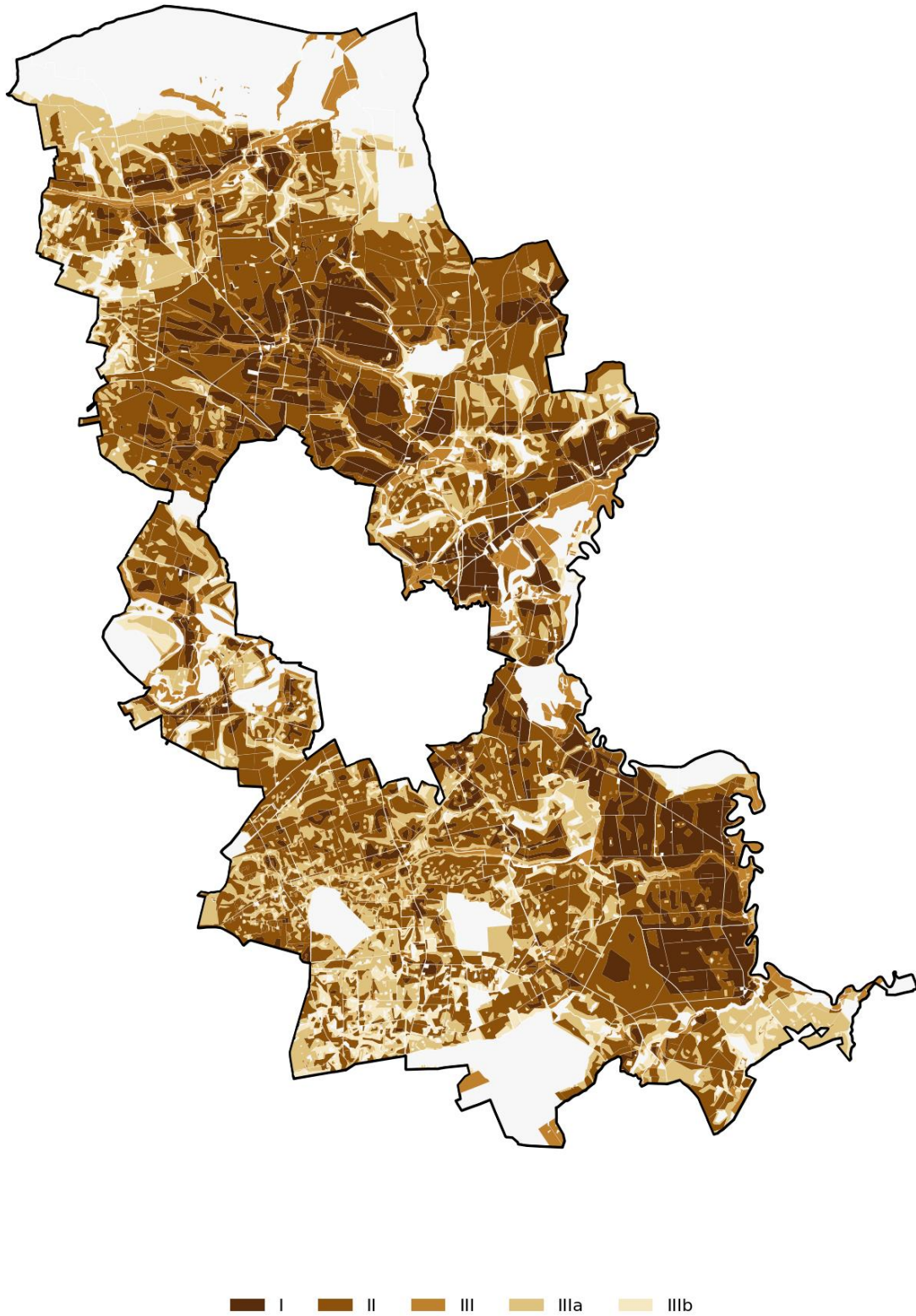
## 8.6. Grunty rolne klas I-III oraz struktura użytków

Ochrona gruntów rolnych klas I-III jest jednym z najważniejszych uwarunkowań planu ogólnego. Gmina posiada bardzo wysoki udział gleb cennych i chronionych, w tym czarnoziemów i gleb lessowych. Rozwój zabudowy został podporządkowany zasadzie koncentracji w istniejących jednostkach osadniczych oraz ochronie terenów o najwyższej przydatności rolniczej.

Łączna powierzchnia gruntów klas I-III według konturów klasyfikacyjnych EGiB wynosi ok. 19 986.5 ha co odpowiada ok. 77.0% powierzchni gminy.

Użytek	Klasa	Pow. [ha]
Ls	I	0.27
Ps	I	3.59
R	I	3 716.5
Ł	I	6.53
Ls	II	4.61
Lz	II	0.34
Ps	II	56.09
R	II	9 080.4
Ł	II	239.5
Ls	III	56.96
Lz	III	0.07
Ps	III	155.4
Ws	III	0.10
Ł	III	1 312.8
R	IIIa	4 271.5
R	IIIb	1 081.9

## Grunty rolne klas I-III



Rysunek 7. Grunty rolne klas I-III. Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB.

## 8.7. Udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze

W analizie uwzględniono dane CBDG/MIDAS dotyczące udokumentowanych złóż kopalin. Występują przede wszystkim złoża piasków i żwirów. Ustalenia planu ogólnego powinny zabezpieczać możliwość racjonalnego gospodarowania złożami, przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych, rolniczych, wodnych i krajobrazowych.

Złoże	Nr	Kopalina	Pow. [ha]	Uwagi
Obrowiec I	20 061.0	PIASKI I ŻWIRY	1.80	
Kol. Kosmów	4 157.0	PIASKI I ŻWIRY	5.96	przybliżona lokalizacja konturu złoża; bilansowe granice złoża
Obrowiec	4 143.0	PIASKI I ŻWIRY	0.75	
Obrowiec	4 143.0	PIASKI I ŻWIRY	0.49	
Stefankowice	4 142.0	PIASKI I ŻWIRY	0.89	wprowadzono wg karty rejestracyjnej
Stefankowice	4 142.0	PIASKI I ŻWIRY	1.22	wprowadzono wg karty rejestracyjnej

W projekcie planu ogólnego wyznaczono również punktową strefę górnictwa SG o powierzchni ok. 1,8 ha. W pozostałych przypadkach zachowanie możliwości ochrony złóż oraz ewentualnej eksploatacji wymaga rozstrzygnięć szczegółowych w trybach przewidzianych przepisami prawa geologicznego i górniczego oraz ochrony środowiska.

## Udokumentowane złoża kopalin i strefa górnictwa



Rysunek 8. Udokumentowane złoża kopalin i strefa górnictwa. Źródło: opracowanie własne na podstawie CBDG/MIDAS i projektu POG.

## 8.8. Dziedzictwo kulturowe i zabytki

W planie ogólnym uwzględniono zabytki wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w ewidencjach oraz stanowiska archeologiczne. Zasoby te są istotne dla ochrony tożsamości miejscowości, kompozycji historycznych układów ruralistycznych, zespołów dworsko-parkowych, cmentarzy i obiektów sakralnych.

Warstwa	Liczba
ewid_archeo_area	1065
ewid_archeo_point	98
ewid_nieruchome_area	42
ewid_nieruchome_point	24
rej_nieruchome_area	23
rej_nieruchome_point	5
rej_archeo_area	4
rej_nieruchome_line	3
ewid_nieruchome_line	1

Ustalenia planu ogólnego nie zastępują ochrony wynikającej z przepisów o ochronie zabytków. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy doprecyzować zasady ochrony konserwatorskiej, ekspozycji, gabarytów i relacji widokowych, zgodnie z zakresem właściwym dla MPZP.

## 8.9. Infrastruktura techniczna, linie napięciowe i układ transportowy

Przez obszar gminy i jej bezpośrednie otoczenie przebiegają istotne powiązania infrastrukturalne, w tym sieci elektroenergetyczne, gazowe, wodociągowe, kanalizacyjne oraz drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. W planie ogólnym uwzględniono potrzebę zabezpieczenia korytarzy infrastruktury i ograniczeń w ich sąsiedztwie.

W odniesieniu do linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia należy przyjmować zasadę zachowania pasów technologicznych oraz uzgadniania lokalizacji zabudowy i instalacji OZE z właściwym operatorem sieci. W dokumentach regionalnych PZPWL wskazuje kierunki rozwoju i modernizacji systemu elektroenergetycznego, w tym powiązania 110 kV w rejonie Hrubieszowa i kierunki transgraniczne. Ustalenia POG nie powinny blokować utrzymania, modernizacji ani rozbudowy sieci, a jednocześnie powinny ograniczać konflikty z zabudową mieszkaniową.

W strefach infrastrukturalnych i komunikacyjnych zabezpieczono tereny niezbędne dla obiektów i urządzeń technicznych, obsługi transportowej oraz rezerw przestrzennych. Lokalizowanie nowych funkcji w sąsiedztwie infrastruktury wymaga stosowania przepisów odrębnych, norm branżowych oraz uzgodnień z zarządcami sieci i dróg.

# 9. CHARAKTERYSTYKA PRZESTRZENNA OBRĘBÓW – UJĘCIE STATYSTYCZNE

Analiza obrębowa wykonana została przez przecięcie granic obrębów z warstwami stref planistycznych, obszarem uzupełnienia zabudowy, konturami gleb klas I-III, formami ochrony przyrody, obszarami zagrożenia powodziowego oraz udokumentowanymi złożami kopalin. Poniżej przedstawiono syntetyczne profile obrębów. Dane mają charakter statystyczny i służą uzasadnieniu przyjętych rozwiązań planistycznych.

Obręb	Pow. [ha]	Gleby I-III [ha]	Gleby I-III [%]	Ouz [ha]	Ochrona przyrody [ha]	Powódź 1% [ha]	Złoza [ha]
Annopol	191.2	113.4	59.3	2.29	191.2	0.0	0.00
Białoskóry	52.38	15.90	30.4	1.79	52.38	0.0	0.00
Brodzica	897.1	704.9	78.6	26.66	0.00	141.8	0.00
Cichobórz	1 333.9	599.4	44.9	3.25	387.3	2.3	0.00
Cichobórz Rsp	502.9	466.2	92.7	6.45	101.5	0.2	0.00
Czerniczyn	1 528.0	1 339.3	87.7	39.48	0.00	0.0	0.00
Czerniczynek	109.3	102.4	93.7	0.65	0.00	0.0	0.00
Czortowice	325.3	316.9	97.4	0.53	0.00	0.0	0.00
Czumów	691.9	583.6	84.4	9.86	281.9	125.9	0.00
Dziekanów	663.2	628.6	94.8	25.80	15.94	0.0	0.00
Dziekanów PGR	95.64	89.34	93.4	4.01	39.79	0.0	0.00
Dąbrowa Masłomęcka	458.3	405.6	88.5	0.78	0.00	0.0	0.00
Gródek	758.7	542.0	71.4	15.02	377.9	263.2	0.00
Husynne	986.9	796.3	80.7	24.85	986.9	220.9	0.00
Janki	269.8	239.2	88.7	7.81	0.00	0.0	0.00
Kobło	566.8	545.5	96.3	8.40	566.1	0.0	0.00
Kosmów	703.7	615.0	87.4	3.30	371.1	83.4	0.85
Kosmów Kolonia	222.1	151.5	68.2	0.00	222.1	67.8	5.11
Kozodawy	848.2	759.2	89.5	8.41	0.00	0.0	0.00
Kuśkowie Drugie	343.2	310.5	90.5	0.62	287.3	0.0	0.00
Kuśkowie Pierwsze	414.0	346.2	83.6	7.84	27.04	0.0	0.00
Kuśkowie Trzecie	556.6	363.1	65.2	5.54	556.6	0.0	0.00
Masłomęcz	672.4	600.8	89.3	5.28	0.00	0.0	0.00
Metelin	580.9	524.2	90.2	1.74	0.00	0.0	0.00
Mieniany	608.4	578.5	95.1	0.86	0.00	0.0	0.00
Mieniany Kolonia	313.2	175.3	56.0	0.00	0.00	0.0	0.00
Mieniany PGR	260.4	215.3	82.7	2.96	0.00	0.0	0.00
Moniatycze	751.9	719.0	95.6	11.31	0.65	0.0	0.00
Moniatycze Kolonia	371.0	359.6	96.9	3.72	256.1	0.0	0.00
Moroczyn	607.9	524.0	86.2	13.98	366.6	0.5	0.00
Nowosiółki	772.8	750.5	97.1	5.35	0.00	0.0	0.00
Obrowiec	969.8	673.1	69.4	17.98	0.00	97.7	3.03
Stefankowice	2 260.6	951.5	42.1	26.61	2 260.2	0.0	2.11
Szpikolosy	1 639.0	933.0	56.9	12.01	1 455.2	0.0	0.00
Teptiaków	478.4	372.7	77.9	29.66	354.5	209.0	0.00
Turkolówka	227.8	223.6	98.1	1.04	227.8	0.0	0.00
Ubrodowice	779.0	531.8	68.3	7.64	779.0	0.0	0.00
Wolica	291.0	195.3	67.1	13.62	0.00	53.1	0.00
Wolajowice	477.4	461.7	96.7	10.75	210.1	0.0	0.00
Ślipcze	980.7	831.6	84.8	13.98	444.9	121.0	0.00
Świerzczów	399.2	330.9	82.9	38.54	13.52	53.7	0.00

### 9.1. Profile obrębów – karty statystyczne

Karty obrębów rozwijają zestawienie tabelaryczne i wskazują najważniejsze uwarunkowania planistyczne każdego obrębu. Dla czytelności wartości zaokrąglono do jednego miejsca po przecinku, a wnioski mają charakter syntetyczny.

<b>Annopol</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
<b>Powierzchnia obrębu</b>	191.2 ha
<b>Gleby klas I-III</b>	113.4 ha (59.3%)
<b>Ouz / formy ochrony / powódź 1%</b>	2.3 ha / 191.2 ha / 0.0 ha
<b>Wniosek planistyczny</b>	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Białoskóry</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
<b>Powierzchnia obrębu</b>	52.4 ha
<b>Gleby klas I-III</b>	15.9 ha (30.4%)
<b>Ouz / formy ochrony / powódź 1%</b>	1.8 ha / 52.4 ha / 0.0 ha
<b>Wniosek planistyczny</b>	istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Brodzica</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
<b>Powierzchnia obrębu</b>	897.1 ha
<b>Gleby klas I-III</b>	704.9 ha (78.6%)
<b>Ouz / formy ochrony / powódź 1%</b>	26.7 ha / 0.0 ha / 141.8 ha
<b>Wniosek planistyczny</b>	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Cichobórz</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
<b>Powierzchnia obrębu</b>	1333.9 ha
<b>Gleby klas I-III</b>	599.4 ha (44.9%)
<b>Ouz / formy ochrony / powódź 1%</b>	3.2 ha / 387.3 ha / 2.3 ha
<b>Wniosek planistyczny</b>	istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy

<b>Cichobórz Rsp</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	502.9 ha
Gleby klas I-III	466.2 ha (92.7%)
Ouz / formy ochrony / powódź 1%	6.5 ha / 101.5 ha / 0.2 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Czerniczyn</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	1528.0 ha
Gleby klas I-III	1339.3 ha (87.7%)
Ouz / formy ochrony / powódź 1%	39.5 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; wyraźny udział Ouz – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Czerniczynek</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	109.3 ha
Gleby klas I-III	102.4 ha (93.7%)
Ouz / formy ochrony / powódź 1%	0.7 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Czortowice</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	325.3 ha
Gleby klas I-III	316.9 ha (97.4%)
Ouz / formy ochrony / powódź 1%	0.5 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Czumów</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	691.9 ha
Gleby klas I-III	583.7 ha (84.4%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	9.9 ha / 281.9 ha / 125.9 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy

<b>Dziekanów</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	663.2 ha
Gleby klas I-III	628.6 ha (94.8%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	25.8 ha / 15.9 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Dziekanów PGR</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	95.6 ha
Gleby klas I-III	89.3 ha (93.4%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	4.0 ha / 39.8 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Dąbrowa Masłomęcka</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	458.3 ha
Gleby klas I-III	405.6 ha (88.5%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	0.8 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Gródek</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	758.7 ha
Gleby klas I-III	542.0 ha (71.4%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	15.0 ha / 377.9 ha / 263.2 ha
Wniosek planistyczny	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Husynne</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	986.9 ha
Gleby klas I-III	796.3 ha (80.7%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	24.9 ha / 986.9 ha / 220.9 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Janki</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	269.8 ha
Gleby klas I-III	239.2 ha (88.7%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	7.8 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Kobło</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	566.8 ha
Gleby klas I-III	545.5 ha (96.3%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	8.4 ha / 566.1 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Kosmów</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	703.7 ha
Gleby klas I-III	615.0 ha (87.4%)
Ouz / formy ochrony / powódź 1%	3.3 ha / 371.1 ha / 83.4 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; występowanie udokumentowanego złoża kopaliny – ochrona zasobu i rekultywacja

<b>Kosmów Kolonia</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	222.1 ha
Gleby klas I-III	151.5 ha (68.2%)
Ouz / formy ochrony / powódź 1%	0.0 ha / 222.1 ha / 67.8 ha
Wniosek planistyczny	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; występowanie udokumentowanego złoża kopaliny – ochrona zasobu i rekultywacja

<b>Kozodawy</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	848.2 ha
Gleby klas I-III	759.2 ha (89.5%)
Ouz / formy ochrony / powódź 1%	8.4 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Kuławowice Drugie</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	343.2 ha
Gleby klas I-III	310.5 ha (90.5%)
Ouz / formy ochrony / powódź 1%	0.6 ha / 287.3 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Kułakowice Pierwsze</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	414.0 ha
Gleby klas I-III	346.2 ha (83.6%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	7.8 ha / 27.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Kułakowice Trzecie</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	556.6 ha
Gleby klas I-III	363.1 ha (65.2%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	5.5 ha / 556.6 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Masłomęcz</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	672.4 ha
Gleby klas I-III	600.8 ha (89.3%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	5.3 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Metelin</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	580.9 ha
Gleby klas I-III	524.2 ha (90.2%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	1.7 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Mieniany</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	608.4 ha
Gleby klas I-III	578.5 ha (95.1%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	0.9 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Mieniany Kolonia</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	313.2 ha
Gleby klas I-III	175.3 ha (56.0%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	0.0 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy

<b>Mieniany PGR</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	260.4 ha
Gleby klas I-III	215.3 ha (82.7%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	3.0 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Moniatycze</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	751.9 ha
Gleby klas I-III	719.0 ha (95.6%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	11.3 ha / 0.7 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Moniatycze Kolonia</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	371.0 ha
Gleby klas I-III	359.6 ha (96.9%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	3.7 ha / 256.1 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Moroczyn</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	607.9 ha
Gleby klas I-III	524.0 ha (86.2%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	14.0 ha / 366.6 ha / 0.5 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Nowosiółki</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	772.8 ha
Gleby klas I-III	750.4 ha (97.1%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	5.3 ha / 0.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej

<b>Obrowiec</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	969.8 ha
Gleby klas I-III	673.1 ha (69.4%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	18.0 ha / 0.0 ha / 97.7 ha
Wniosek planistyczny	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; występowanie udokumentowanego złoża kopaliny – ochrona zasobu i rekultywacja; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Stefankowice</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	2260.6 ha
Gleby klas I-III	951.5 ha (42.1%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	26.6 ha / 2260.2 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; występowanie udokumentowanego złoża kopaliny – ochrona zasobu i rekultywacja; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Szpikołosy</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	1639.0 ha
Gleby klas I-III	933.0 ha (56.9%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	12.0 ha / 1455.2 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Teptiuków</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	478.4 ha
Gleby klas I-III	372.7 ha (77.9%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	29.7 ha / 354.5 ha / 209.0 ha
Wniosek planistyczny	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Turkołówka</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	227.9 ha
Gleby klas I-III	223.6 ha (98.1%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	1.0 ha / 227.9 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Ubrodowice</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	779.0 ha
Gleby klas I-III	531.8 ha (68.3%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	7.6 ha / 779.0 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych

<b>Wolica</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	291.0 ha
Gleby klas I-III	195.3 ha (67.1%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	13.6 ha / 0.0 ha / 53.1 ha
Wniosek planistyczny	wysoki udział gleb klas I-III – ograniczanie rozpraszania zabudowy; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Wołajowice</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	477.4 ha
Gleby klas I-III	461.7 ha (96.7%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	10.8 ha / 210.1 ha / 0.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Ślipcze</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
Powierzchnia obrębu	980.7 ha
Gleby klas I-III	831.6 ha (84.8%)
OUZ / formy ochrony / powódź 1%	14.0 ha / 444.9 ha / 121.0 ha
Wniosek planistyczny	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

<b>Świerszczów</b>	<b>dominująca strefa: SO</b>
<b>Powierzchnia obrębu</b>	399.2 ha
<b>Gleby klas I-III</b>	330.9 ha (82.9%)
<b>OUZ / formy ochrony / powódź 1%</b>	38.5 ha / 13.5 ha / 53.7 ha
<b>Wniosek planistyczny</b>	bardzo wysoki udział gleb klas I-III – priorytet ochrony funkcji rolniczej; istotny udział form ochrony przyrody lub korytarzy ekologicznych; obecność obszaru zagrożenia powodziowego 1% – ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy; wyraźny udział OUZ – możliwość uzupełniania istniejącej struktury osadniczej

## 10. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE I WNIOSKI ŚRODOWISKOWE

Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Hrubieszów wskazuje, że podstawą racjonalnego zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych. Dotyczy to zwłaszcza dolin rzecznych, terenów o wysokiej wartości glebowej, obszarów chronionych, lasów ochronnych, GZWP nr 407 oraz terenów zagrożenia powodziowego.

Z punktu widzenia planu ogólnego najważniejsze wnioski ekofizjograficzne są następujące:

- ochrona doliny Bugu i Huczwy jako osi przyrodniczych i krajobrazowych gminy,
- ograniczanie zabudowy w obszarach zagrożenia powodziowego i terenach obniżen dolinnych,
- ochrona GZWP nr 407 przed funkcjami mogącymi prowadzić do trwałego zanieczyszczenia wód podziemnych,
- zachowanie gleb klas I-III jako podstawowego zasobu gospodarki rolnej,
- ochrona terenów leśnych i lasów ochronnych oraz utrzymanie ciągłości ekologicznej,
- rekultywacja i ostrożne gospodarowanie obszarami związanymi z eksploatacją kopalni.

W projekcie POG wnioski te uwzględniono poprzez dominację strefy otwartej, ograniczenie zasięgu OUZ, wyznaczenie stref produkcji rolniczej, zieleni i rekreacji, infrastruktury oraz punktowej strefy górnictwa, a także przez koncentrację stref zabudowy w granicach istniejących miejscowości.

## 11. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW, OPINII I UZGODNIENÍ

Na etapie procedury planistycznej uwzględniono potrzebę dostosowania projektu do stanowisk organów opiniujących i uzgadniających, w szczególności w zakresie ochrony obszarów Natura 2000, parków krajobrazowych, doliny Bugu, GZWP oraz obszarów zagrożenia powodziowego.

W reakcji na uwagi dotyczące ryzyka dopuszczenia funkcji przemysłowych i energetycznych w strefach otwartych na obszarach chronionych, w projekcie przyjęto kierunek wzmacniający ochronę środowiska: w strefach SO położonych w granicach form ochrony przyrody nie należy lokalizować funkcji mogących generować znaczące negatywne oddziaływanie, w szczególności elektrowni biogazowych, geotermalnych i wodnych, jeżeli mogłyby naruszyć cele ochrony obszarów Natura 2000 lub reżimy ochronne parków krajobrazowych.

Dla odnawialnych źródeł energii przyjęto podejście ostrożnościowe. Na terenach krajobrazowo i przyrodniczo wrażliwych preferowane są instalacje o skali lokalnej, powiązane z istniejącą zabudową i infrastrukturą, bez tworzenia wielkopowierzchniowych dominant dysharmonijnych w krajobrazie chronionym.

Sposób uwzględnienia wniosków powinien być uzupełniany po zakończeniu każdego etapu formalnego: zbierania wniosków, opiniowania, uzgadniania, konsultacji społecznych i rozpatrywania uwag.

## 12. PRZEWIDYWANE SKUTKI REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Realizacja ustaleń planu ogólnego będzie oddziaływać przede wszystkim przez uporządkowanie przyszłych rozstrzygnięć planistycznych i ograniczenie możliwości chaotycznego rozpraszania zabudowy. Plan nie przesądza bezpośrednio realizacji inwestycji, ale określa ramy zgodności dla MPZP i decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar skutków	Mechanizm w POG	Ocena kierunkowa
Ograniczenie rozpraszania zabudowy	koncentracja stref mieszkaniowych i OUZ w istniejących strukturach osadniczych	pozytywny wpływ na ład przestrzenny i koszty infrastruktury
Ochrona gleb	wysoki udział SO i SR, ograniczanie nowych terenów zabudowy	utrzymanie potencjału produkcji rolnej
Ochrona przyrody	dominacja SO w dolinach i obszarach chronionych	ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary Natura 2000 i park krajobrazowy
Ochrona wód	uwzględnienie GZWP 407, ujęć wody i obszarów powodziowych	zmniejszenie ryzyka konfliktów z ochroną wód
Rozwój gospodarczy	punktowe strefy SP, SU, SG i SI	możliwość lokalnego rozwoju przy kontroli konfliktów środowiskowych
Dziedzictwo kulturowe	zachowanie obiektów NID i cmentarzy w strefach właściwych funkcjonalnie	ochrona tożsamości miejscowości i krajobrazu kulturowego

## 13. PODSUMOWANIE

Plan ogólny Gminy Hrubieszów tworzy spójne ramy dla dalszego prowadzenia polityki przestrzennej gminy. Przyjęta struktura stref planistycznych odpowiada rzeczywistemu charakterowi gminy: rolniczemu, przyrodniczo wartościowemu, powiązanemu funkcjonalnie z miastem Hrubieszów oraz położonemu w strefie przygranicznej.

Najważniejszą cechą projektu jest ochrona terenów otwartych i gleb klas I-III przy jednoczesnym utrzymaniu możliwości uzupełniania zabudowy w istniejących miejscowościach. Zasięg OUZ został ograniczony do terenów, które mogą racjonalnie służyć uzupełnianiu struktur osadniczych, bez wzmocnienia presji na doliny rzeczne, obszary chronione, cmentarze, drogi i tereny infrastruktury.

Ustalenia planu są zgodne z dokumentami ponadlokalnymi i gminnymi oraz uwzględniają kluczowe uwarunkowania środowiskowe: GZWP nr 407, ujęcia wody, formy ochrony przyrody, obszary zagrożenia powodziowego, złoża kopalin, zabytki, wysokiej jakości gleby oraz przebieg infrastruktury technicznej. Dokument stanowi podstawę do dalszego uszczegółowienia polityki przestrzennej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## 14. ŹRÓDŁA DANYCH I MATERIAŁÓW

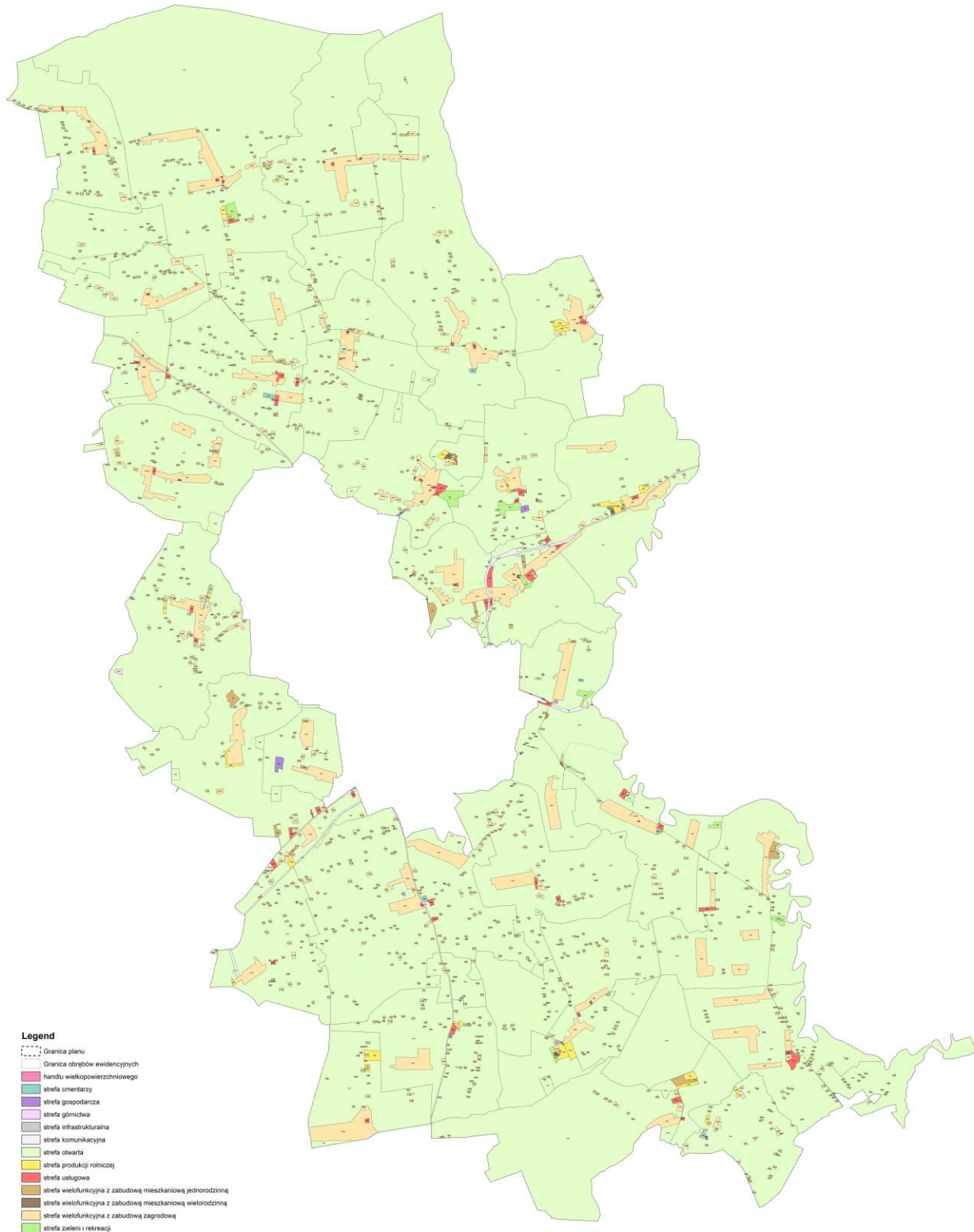
1. Projekt planu ogólnego Gminy Hrubieszów – wersja analityczna z czerwca 2026 r.
2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, przyjęty uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.
3. Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku.
4. Strategia Rozwoju Powiatu Hrubieszowskiego na lata 2024-2030.
5. Strategia Rozwoju Gminy Hrubieszów na lata 2021-2027 z perspektywą do 2030 roku.
6. Gminny Program Rewitalizacji Gminy Hrubieszów na lata 2022-2030.
7. Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Hrubieszów.
8. Dane EGiB: kontury klasyfikacyjne, kontury użytków gruntowych, obręby ewidencyjne.
9. Dane GDOŚ: formy ochrony przyrody i korytarze ekologiczne.
10. Dane NID: rejestr i ewidencja zabytków nieruchomych oraz archeologicznych.

11. Dane CBDG/MIDAS: udokumentowane złoża kopalin.
12. Dane ISOK: mapy zagrożenia powodziowego.
13. Dane BDOT10k: cmentarze i wybrane elementy zagospodarowania.
14. Informator Państwowej Służby Hydrogeologicznej dotyczący GZWP.

## **ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE**

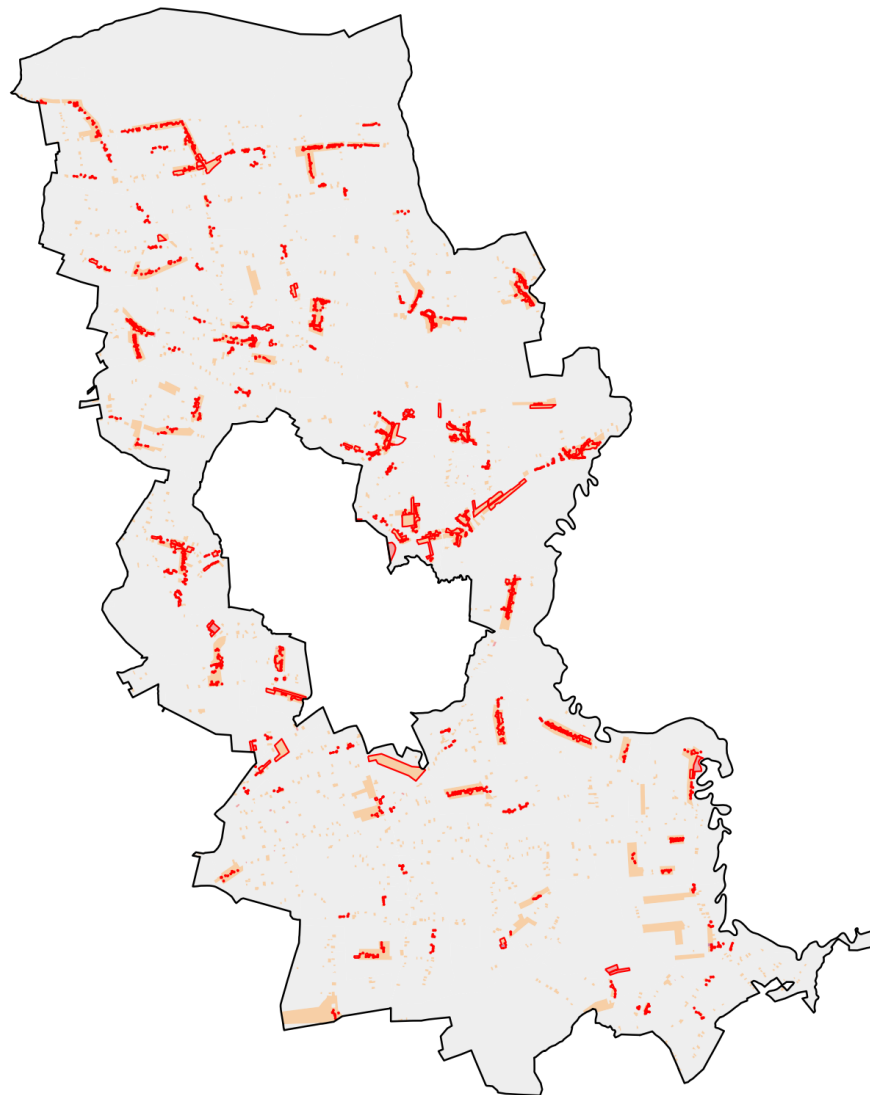
Poniżej dołączono załączone materiały graficzne oraz mapy analityczne wykorzystane przy opracowaniu uzasadnienia. W przypadku map PZPWL mają one charakter poglądowy i służą wskazaniu powiązań ponadlokalnych.

# PLAN OGÓLNY 1:25000



Załącznik graficzny A1. Strefy planistyczne.

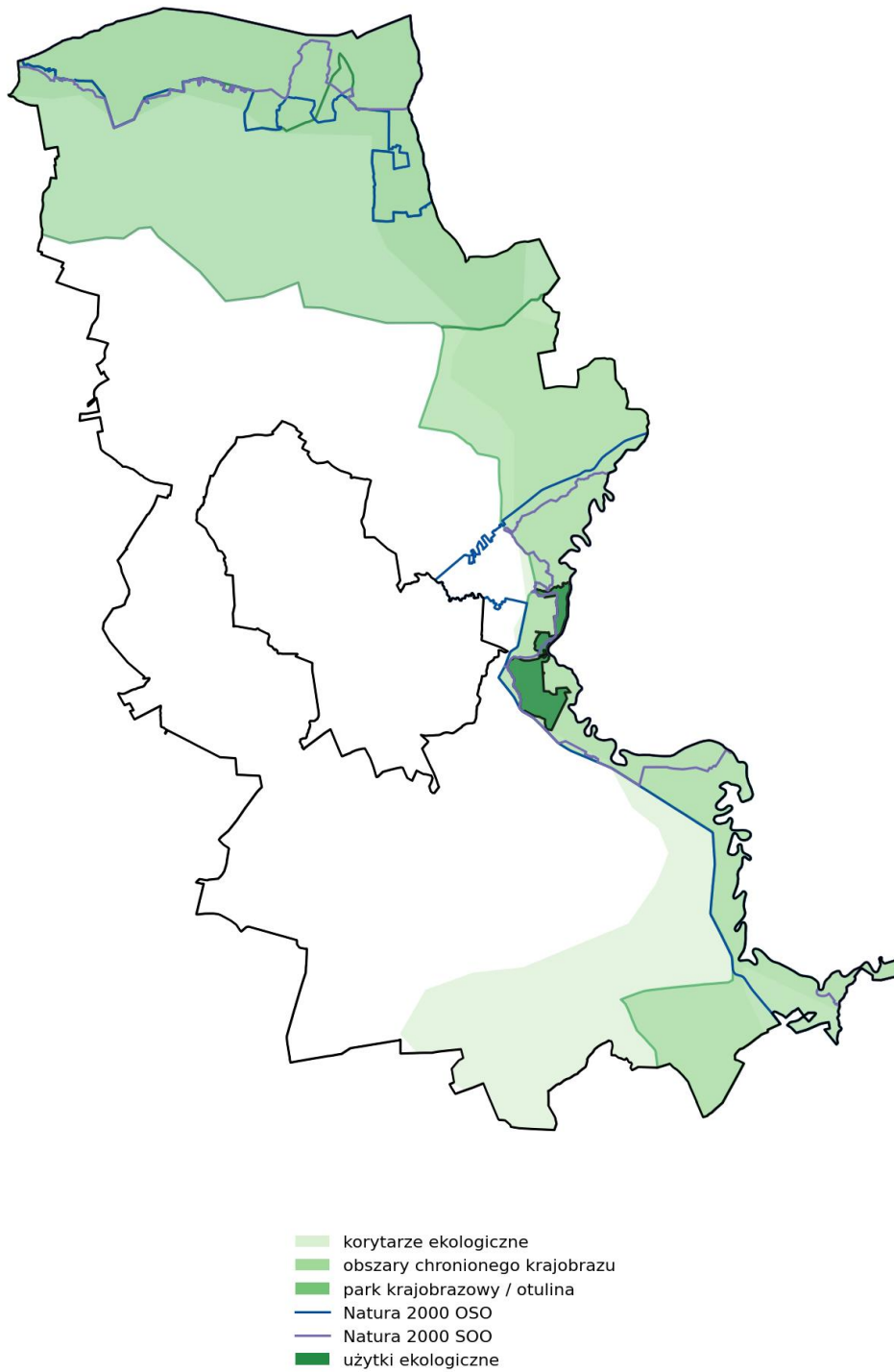
## Obszar uzupełnienia zabudowy na tle stref mieszkaniowych



- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- granica OUZ

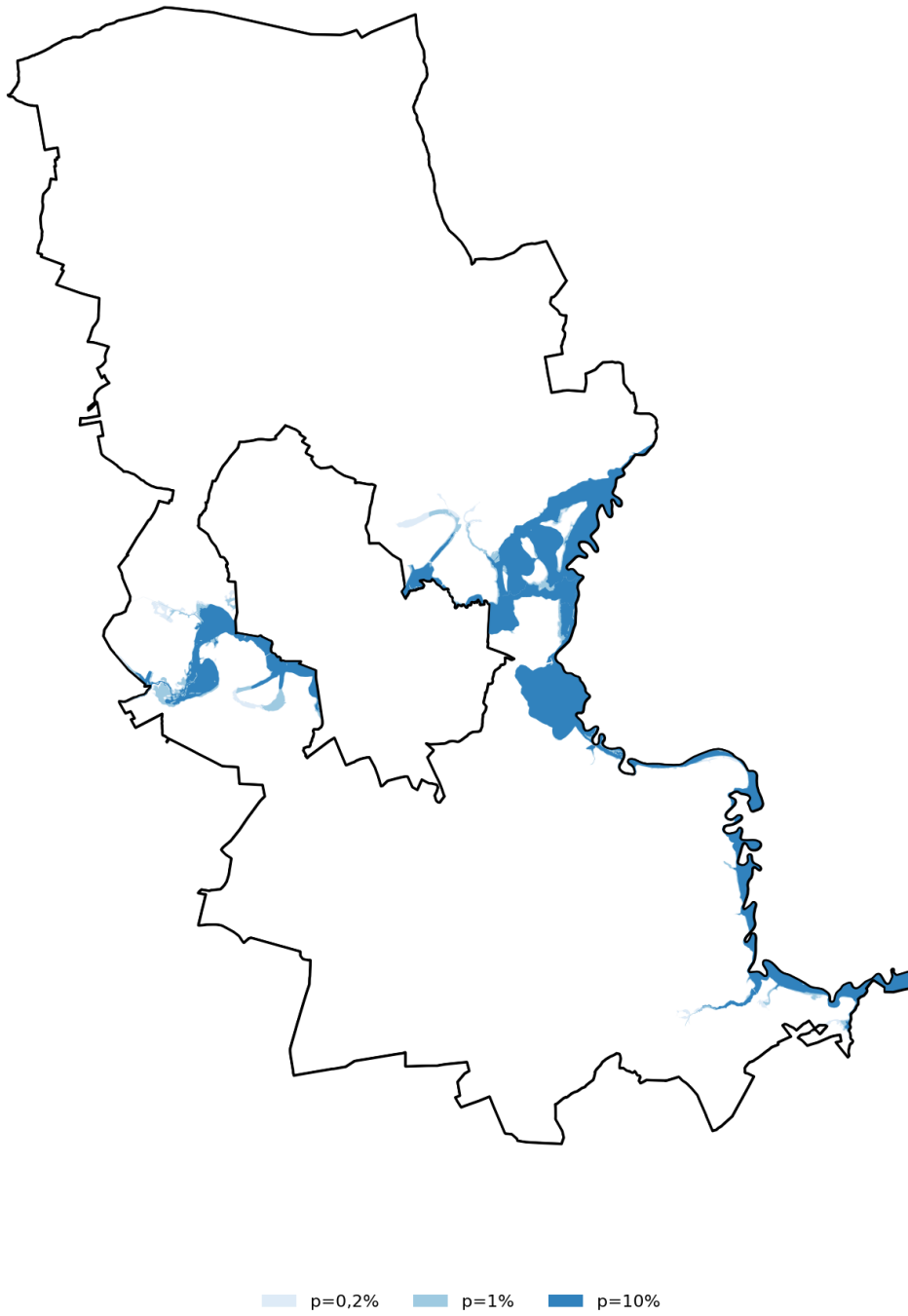
Załącznik graficzny A2. Obszar uzupełnienia zabudowy.

## Formy ochrony przyrody i korytarze ekologiczne



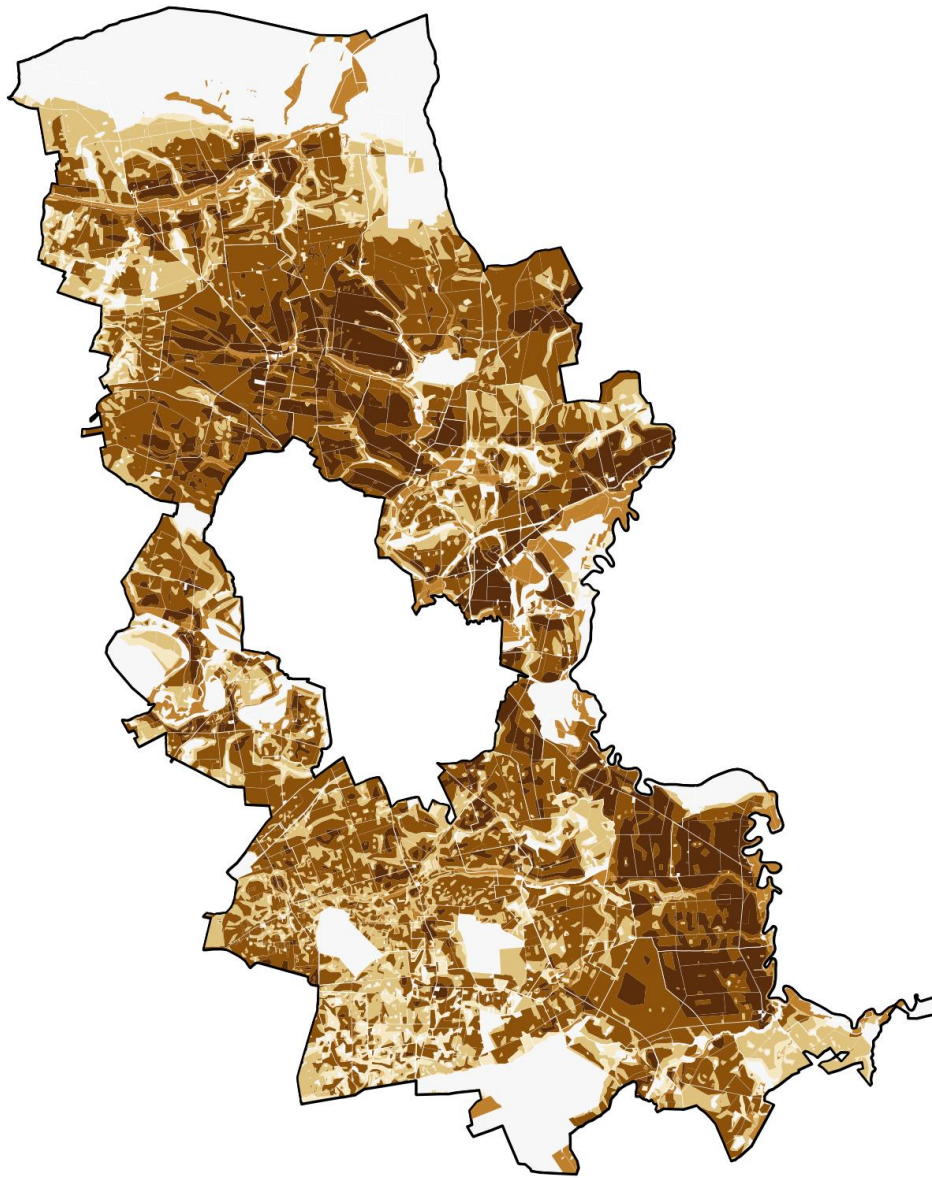
Załącznik graficzny A3. Formy ochrony przyrody.

## Obszary zagrożenia powodziowego



Załącznik graficzny A4. Obszary zagrożenia powodziowego.

## Grunty rolne klas I-III



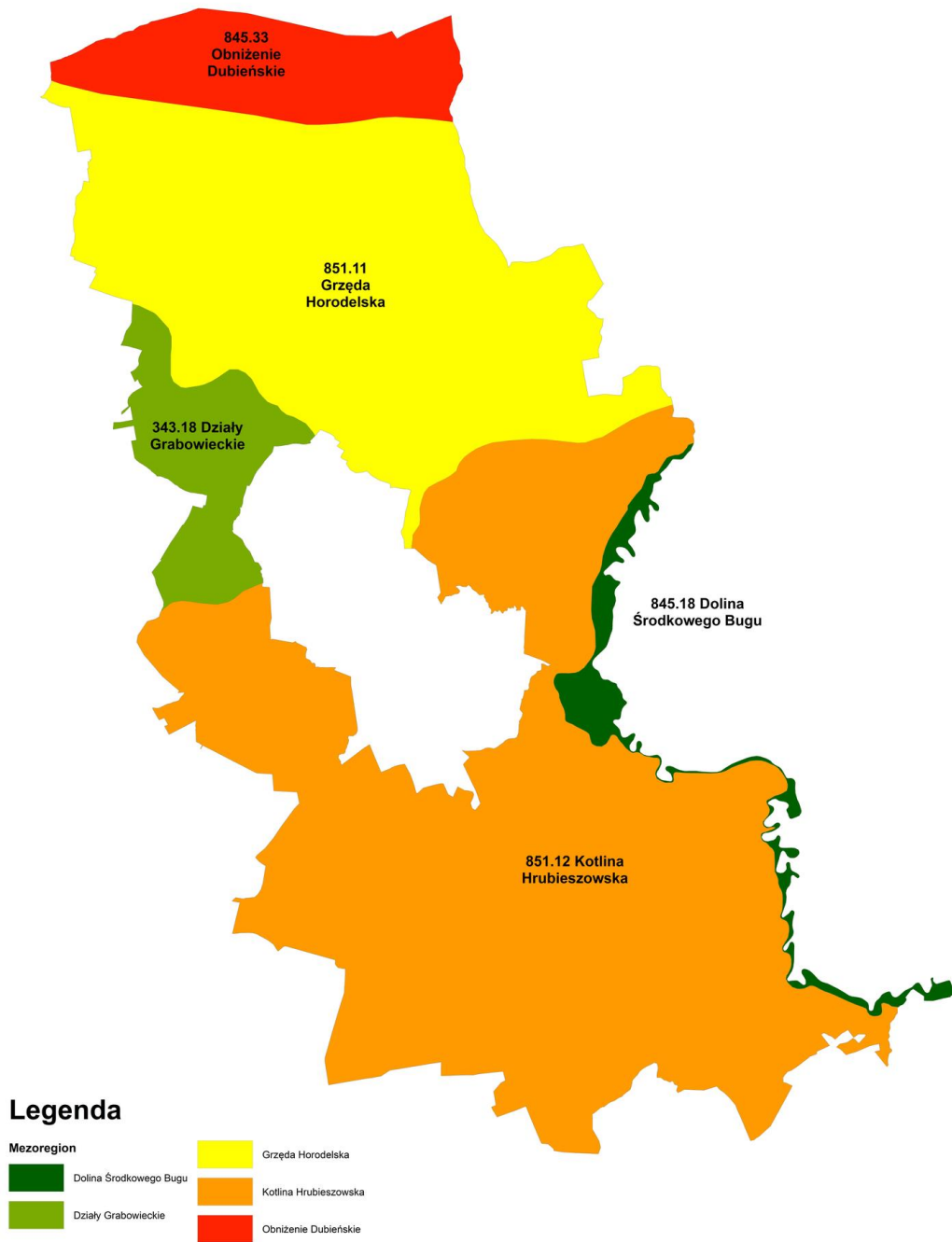
■ I ■ II ■ III ■ IIIa ■ IIIb

Załącznik graficzny A5. Grunty klas I-III.

## Udokumentowane złoża kopalin i strefa górnictwa

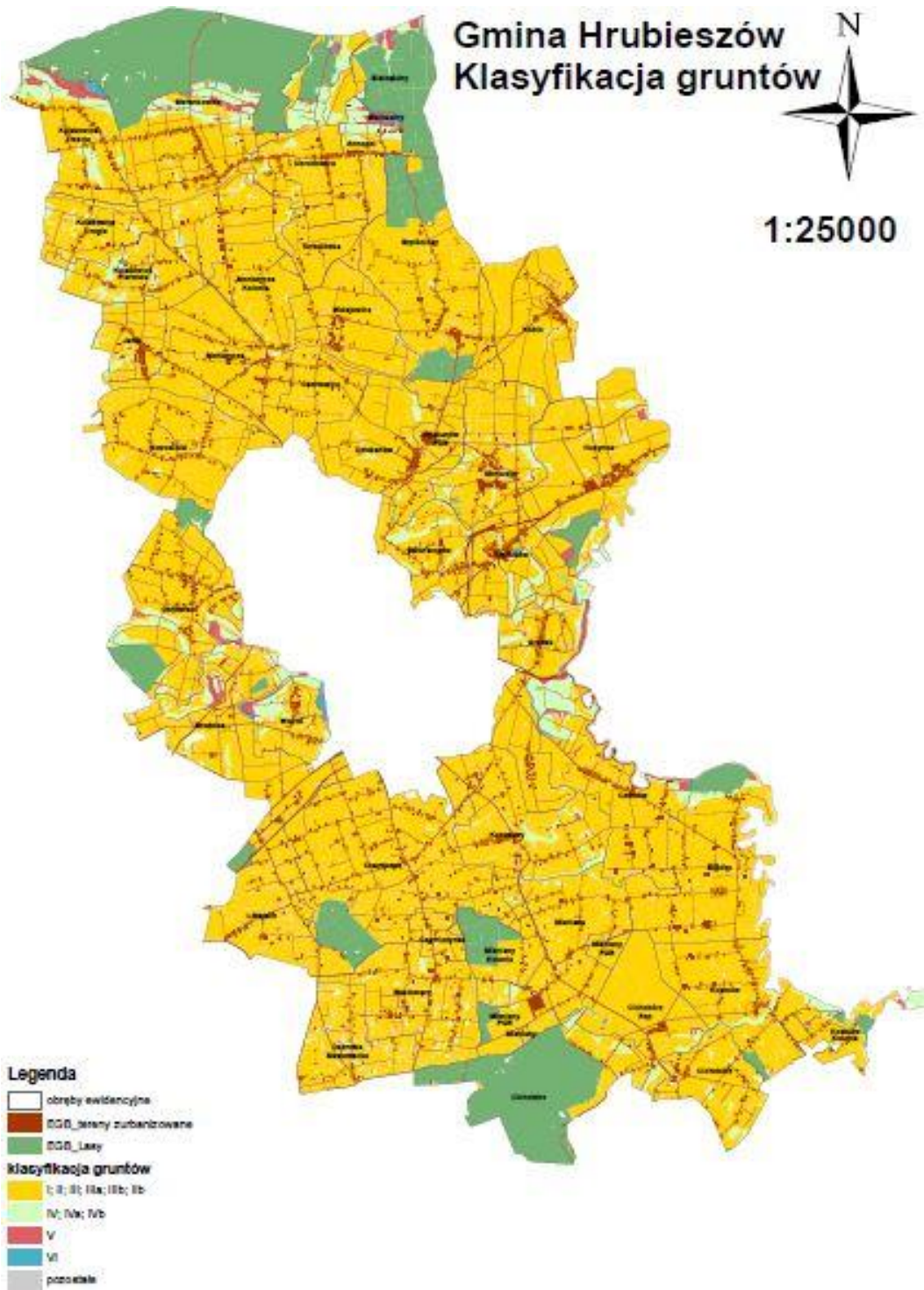


Załącznik graficzny A6. Złoża kopalin.



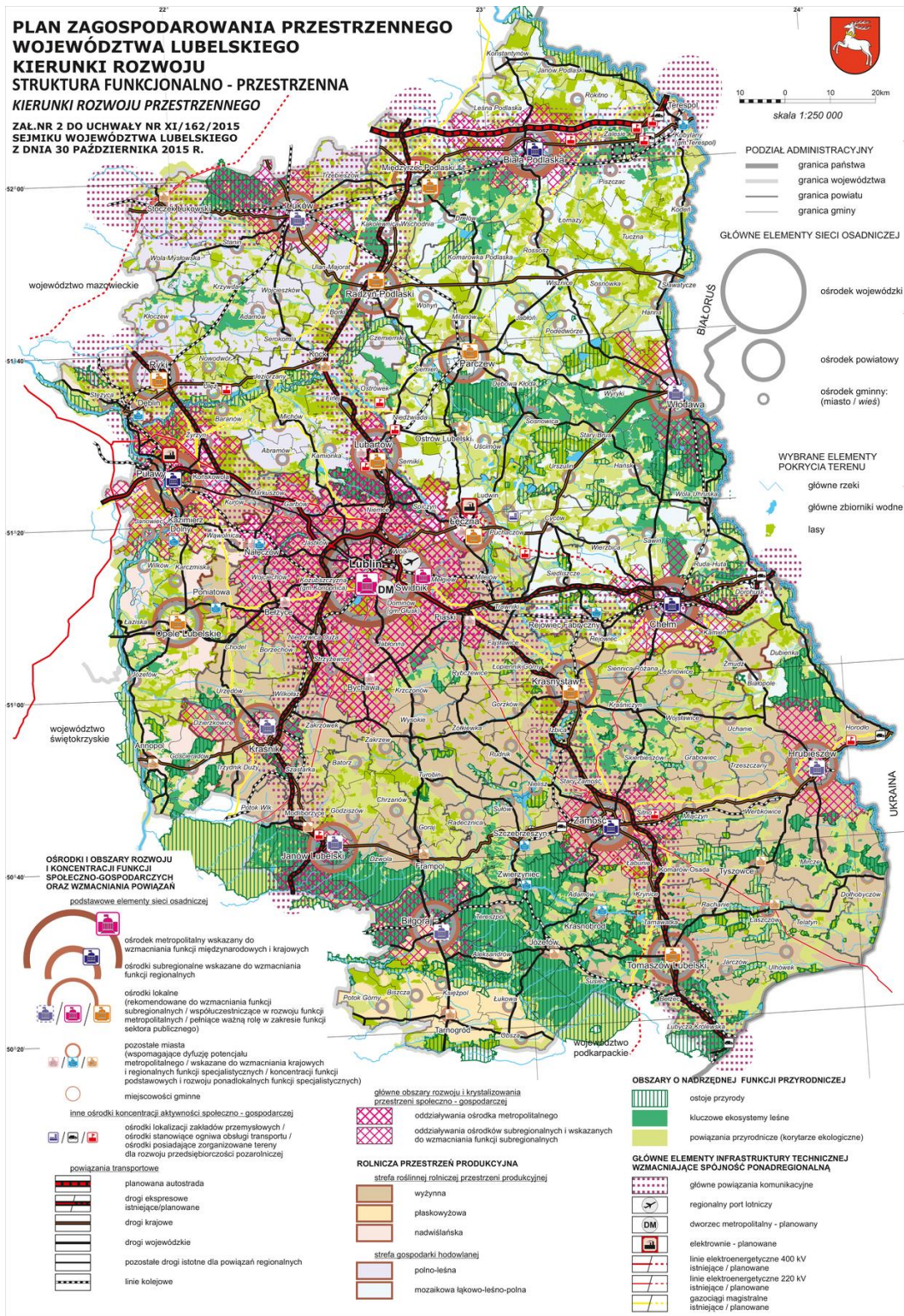
Załącznik graficzny B1. Mapa z materiałów załączonych.



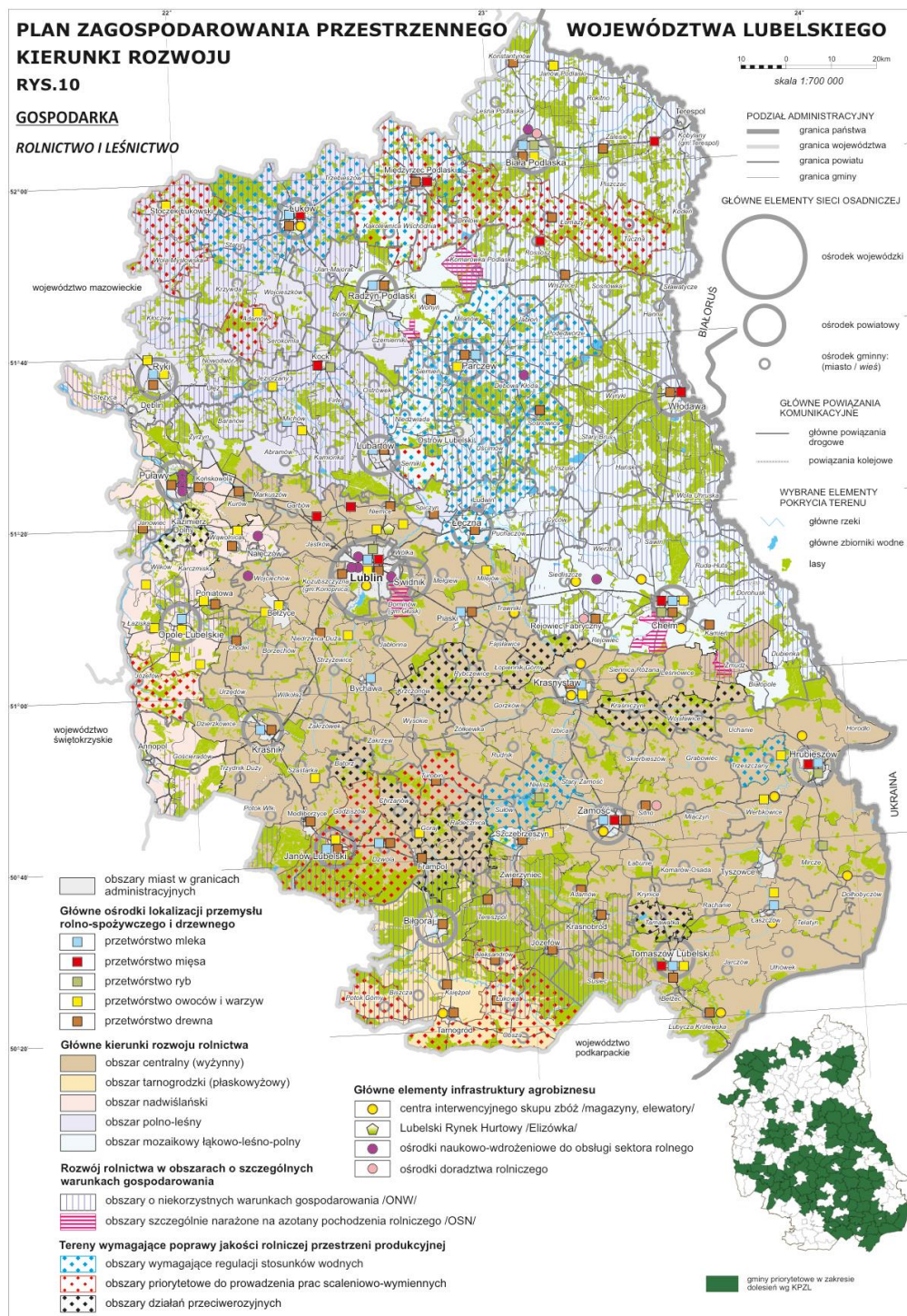


Załącznik graficzny B3. Mapa z materiałów załączonych.

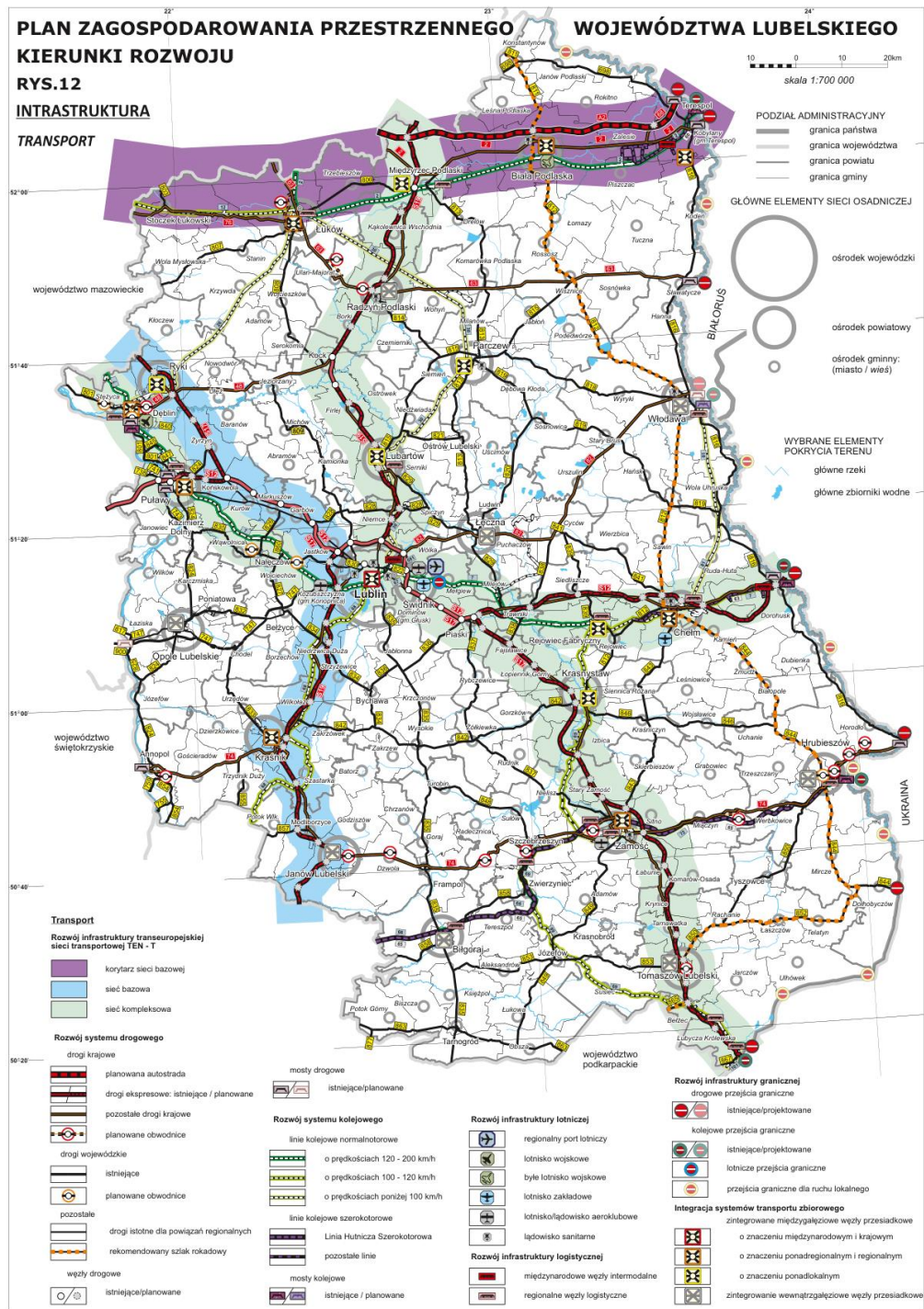




Załącznik graficzny C1. PZPWL – struktura funkcjonalno-przestrzenna i kierunki rozwoju przestrzennego.



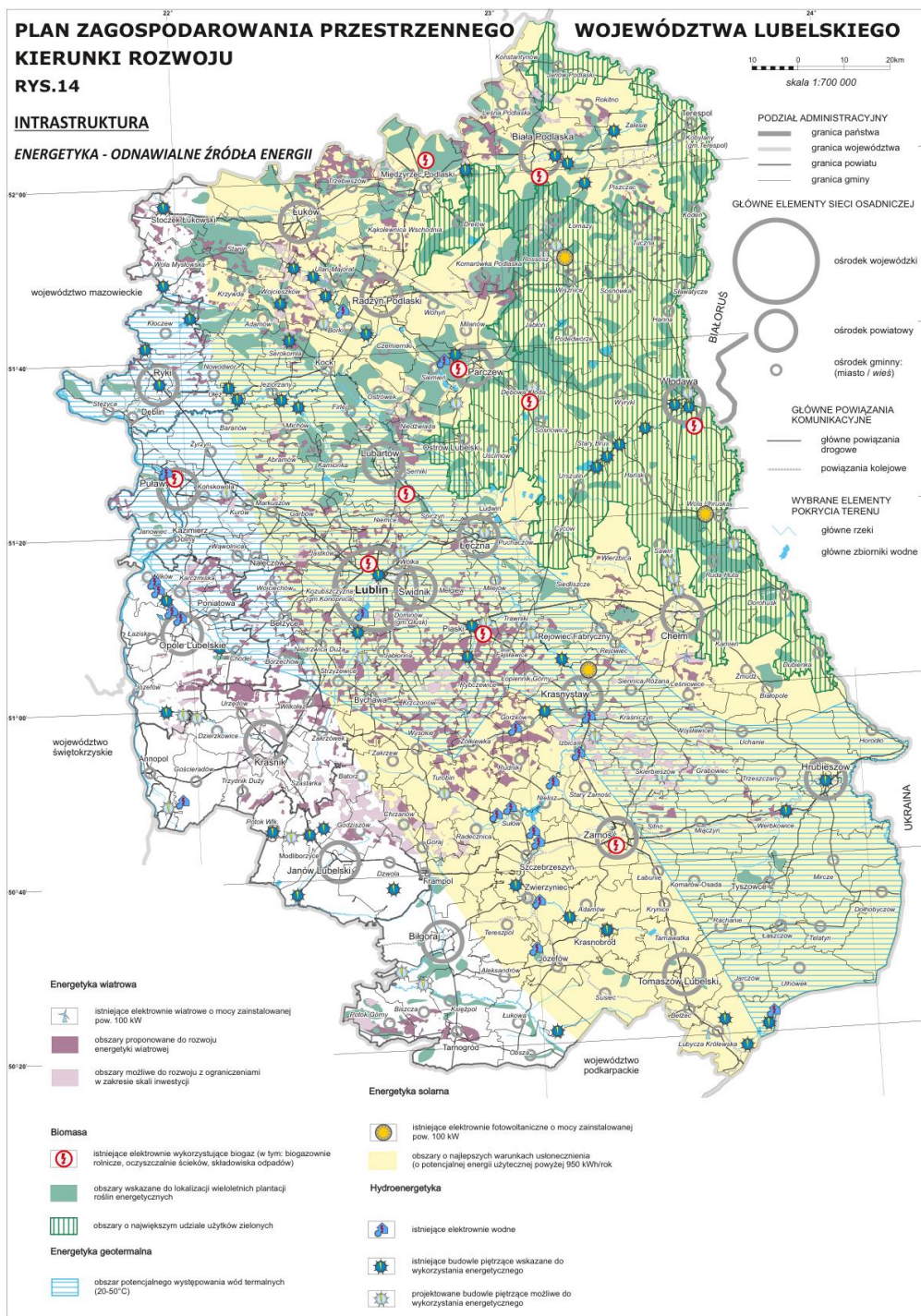
Załącznik graficzny C2. PZPWL – rolnictwo i leśnictwo.



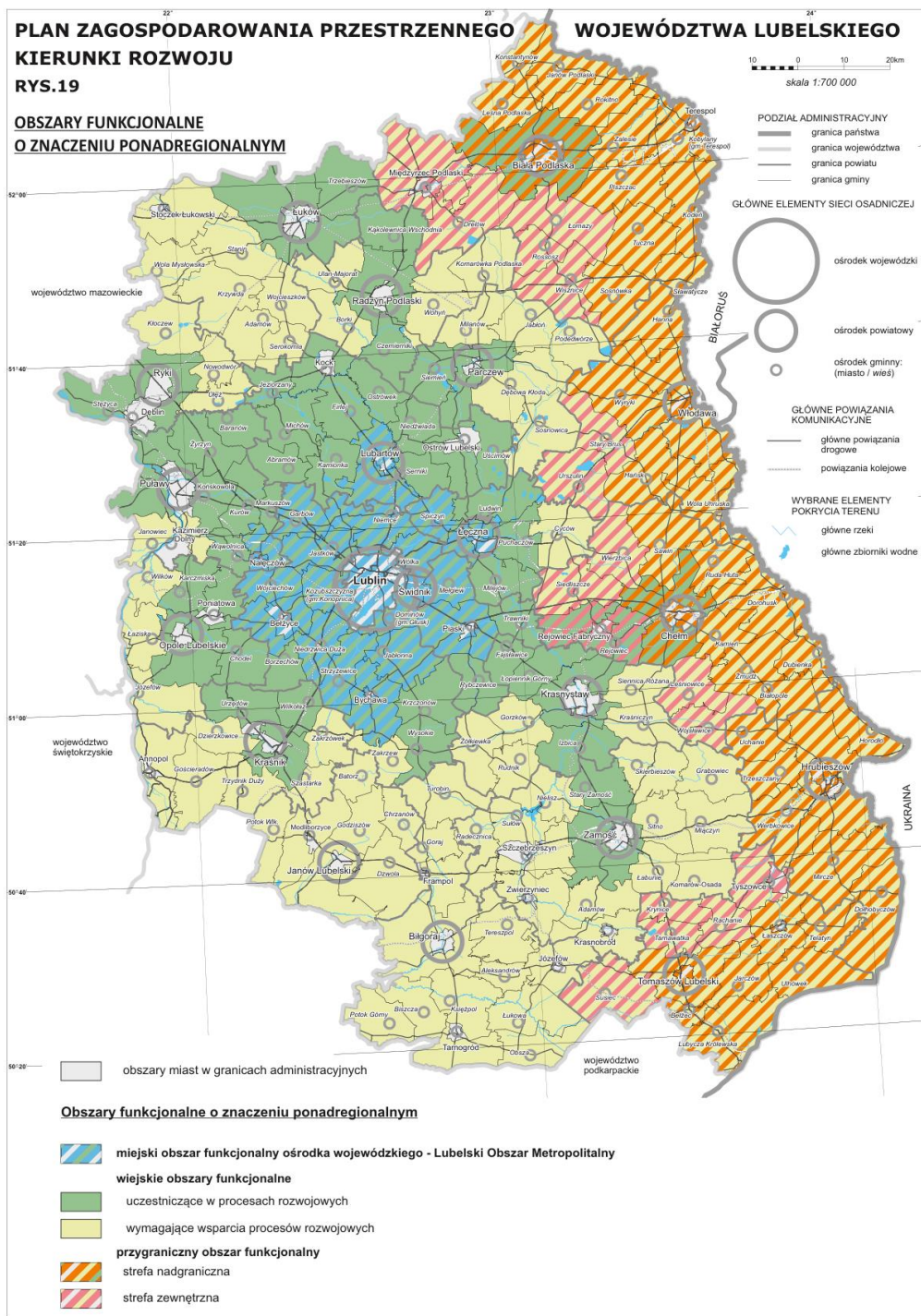
Załącznik graficzny C3. PZPWL – infrastruktura transportowa.



Załącznik graficzny C4. PZPWL – infrastruktura systemów energetycznych.



Załącznik graficzny C5. PZPWL – odnawialne źródła energii.



Załącznik graficzny C6. PZPW – obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym.